

**Activité du 1<sup>er</sup> trimestre 2023****Un début d'année marqué par la résistance de la performance de Mercialys dans un contexte socio-économique perturbé****Croissance organique : +3,0%****Les objectifs 2023 sont confirmés**

Vincent Ravat, Directeur général de Mercialys, a déclaré : « L'activité de Mercialys affiche une belle résistance en ce début d'année 2023, avec une croissance organique de +3,0% et ce dans un environnement marqué par le pic d'inflation, mais aussi, de façon spécifique à la France, par les manifestations contre le projet de réforme des retraites et des grèves générant notamment des pénuries partielles de carburant dans certaines régions. Les centres de Mercialys ont absorbé ces perturbations grâce à leur positionnement au plus juste en termes d'offre de produits et de services. Mercialys confirme ses objectifs annuels 2023, à savoir une progression du résultat récurrent par action (FFO) d'au moins +2% et un dividende compris entre 85% et 95% du FFO 2023».

**I. Croissance organique des loyers facturés de +3,0%**

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 l'activité de Mercialys affiche un taux de **croissance organique** de +3,0%. Les **loyers facturés** ressortent à 43,5 M€, en progression plus limitée de +0,2% par rapport au premier trimestre 2022, compte tenu des cessions d'actifs réalisées en 2022.

<i>(en milliers d'euros)</i>	Cumulé à fin mars 2022	Cumulé à fin mars 2023	Var. à périmètre courant (%)	Var. à périmètre constant (%)
Loyers facturés	43 429	43 501	<b>+0,2%</b>	<b>+3,0%</b>
Droits d'entrée	181	132	<b>-27,4%</b>	
<b>Revenus locatifs</b>	<b>43 610</b>	<b>43 633</b>	<b>+0,1%</b>	

L'évolution des loyers facturés résulte des éléments suivants :

	Au 31/03/2022		Au 31/03/2023	
Indexation	+1,9 pp	+0,8 M€	+3,6 pp	+1,5 M€
Contribution du Commerce Éphémère	+1,4 pp	+0,6 M€	-1,1 pp	-0,5 M€
Contribution des loyers variables	+0,2 pp	+0,1 M€	+0,8 pp	+0,3 M€
Actions menées sur le parc	-1,1 pp	-0,4 M€	-1,2 pp	-0,5 M€
Impact comptable des « allègements-Covid19 » de loyers consentis aux enseignes	+2,4 pp	-1,0 M€	+0,9 pp	+0,4 M€
<b>Croissance (à périmètre constant)</b>	<b>+4,8 pp</b>	<b>+2,0 M€</b>	<b>+3,0 pp</b>	<b>+1,3 M€</b>
Acquisition et cessions d'actifs	-1,0 pp	-0,4 M€	-2,7 pp	-1,2 M€
Autres effets	-0,3 pp	-0,1 M€	-0,2 pp	-0,1 M€
<b>Croissance (à périmètre courant)</b>	<b>+3,5 pp</b>	<b>+1,5 M€</b>	<b>+0,2 pp</b>	<b>+0,1 M€</b>

Les loyers facturés bénéficient d'une **indexation** positive de **+3,6%** au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, compte tenu majoritairement des indices ILC publiés en 2022 et notamment ceux du 2<sup>ème</sup> et du 3<sup>ème</sup> trimestre (respectivement +4.43% et +5.37%) qui représentent 70% de l'indexation 2023.

Les **actions menées sur le parc** pèsent négativement, pour **-1,2%**, sur la croissance organique, essentiellement du fait de la vacance générée par la liquidation de Camaïeu, pour 0,7%, mais également, pour 0,3%, liée au départ d'une enseigne d'une moyenne surface qui sera prochainement remplacée par un concept store innovant autour du sport et du bien-être. Hors ces deux impacts spécifiques, les actions menées sur le parc affichent une variation limitée à **-0,2%**.

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, plus de 30% des loyers correspondant à des emplacements Camaïeu ont été reloués avec une réversion positive de près de 14% qui fera sentir ses effets au cours des prochains trimestres.

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre l'activité de renouvellement et de recommercialisation a porté sur 27 baux. Ces signatures ont généré une réversion positive de +3.3% illustrant les taux d'efforts maîtrisés dont bénéficient nos enseignes clientes.

Le soutien massif de l'État aux entreprises durant la crise sanitaire de 2020 et 2021 a indiscutablement décalé les difficultés financières des plus fragiles d'entre elles. Depuis le début de l'année 2023, plusieurs enseignes se sont placées en redressement judiciaire, ce qui pourrait nécessiter des actions de relocation par Mercialys si ces procédures devaient aboutir à des liquidations judiciaires. Tout en étant particulièrement attentive à ces situations, Mercialys rappelle qu'aucune enseigne, hormis Casino, ne dépasse le seuil de 2% des loyers de la Société. Les 3 enseignes récemment placées en liquidation judiciaire (San Marina) ou en redressement judiciaire (Go Sport et Kaporal) représentent en cumulé environ 1,5% des loyers de la Société.

Le contexte socialement perturbé sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2023 a pesé négativement, à hauteur de -1,1% (soit -0,5 M€) sur les activités de commerce éphémère avec un impact global qui devrait rester limité sur l'ensemble de l'exercice du fait de la forte saisonnalité de cette activité en fin d'année.

Les effets de périmètre représentent -2,7% (soit -1,2 M€ de loyers) et sont liés aux cessions réalisées en 2022, à savoir 2 hypermarchés (avril 2022) et 2 centres commerciaux (décembre 2022).

Après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS, les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation perçus sur la période s'élèvent à 0,1 M€ contre un peu moins de 0,2 M€ au 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

Compte tenu de ces éléments, les revenus locatifs ressortent à 43,6 M€ au 1<sup>er</sup> trimestre, quasi stables (+0,1%) par rapport au trimestre correspondant de 2022.

## **II. Progression de 6,0% du chiffre d'affaires des enseignes**

Le 1<sup>er</sup> trimestre 2023 a été émaillé par de nombreuses perturbations, dont les plus significatives concernent les manifestations et grèves contre le projet de réforme des retraites. Des villes de province ont été particulièrement concernées, ce qui a entraîné des difficultés d'accès à certains centres ainsi que des pénuries temporaires de carburant limitant les déplacements des clients.

La fréquentation totale des sites Mercialys, au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, est en hausse de +0,5% par rapport à la même période de l'an dernier, contre un indice national Quantaflow en progression de +5,3%.

Cette performance masque un différentiel important entre la fréquentation des galeries de Mercialys, qui affiche une progression de +5,7%, soit 40 bp au-dessus du panel national, et la performance des hypermarchés en recul sensible de fréquentation à -7,9%.

Cette différenciation particulièrement prononcée illustre bien les parcours marchands distincts des clients, les galeries bénéficiant de leur attractivité propre.

La dynamique, hors hypermarchés, se retrouve également au niveau du chiffre d'affaires des enseignes locataires qui progresse de +6,0% au 1<sup>er</sup> trimestre 2023. A fin février 2023 la croissance du chiffre d'affaires des enseignes s'établissait à +6,9%, pour un panel national (FACT) en croissance quant à lui de +8,8%. Le différentiel en faveur du panel national s'explique essentiellement par un rebond plus fort, au sein du panel national, des grands centres commerciaux qui avaient plus souffert de la mise en place du pass vaccinal dans les restaurants jusqu'à la mi-mars 2022.

Le contexte d'inflation marqué dans lequel nos commerçants évoluent (+4,2% d'inflation pondéré par le mix d'activité selon l'indicateur SAD/FACT), bien moindre toutefois que dans l'alimentaire (+15%), contribue à la croissance de leur chiffre d'affaires, mais l'activité en volume résiste bien grâce au positionnement accessible de la majeure partie des enseignes présentes dans les sites de Mercialys.

## **III. Proposition de dividende de 0,96 euro par action**

Comme annoncé le 14 février dernier lors de la publication des résultats annuels 2022, le Conseil d'administration de Mercialys proposera à l'Assemblée générale du 27 avril 2023 le versement d'un dividende de 0,96 euro par action au titre de l'exercice 2022, soit une hausse de +4,3% par rapport au dividende versé au titre de l'exercice 2021.

Le dividende proposé correspond à 85% du résultat récurrent 2022 et offre un rendement de 4,6% sur l'Actif Net Réévalué NDV de 20,94 euros par action à fin 2022 et de 9,8% sur le cours de bourse de clôture annuelle.

Cette proposition de dividende est constituée pour l'essentiel 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 0,71 euro par action ;
- de la distribution à 70 % des bénéfices exonérés au titre de l'exercice 2022 provenant de la cession d'immeubles et de participations dans des sociétés immobilières, soit 0,05 euro par action ;
- de la distribution du résultat exonéré inscrit au bilan de la Société pour 0,20 euro par action.

Le détachement du coupon interviendrait le 2 mai 2023, le dividende étant payé le 4 mai 2023.

**REVENUS LOCATIFS MERCIALYS**

2022	31/03/2022	30/06/2022	30/09/2022	31/12/2022	T1	T2	T3	T4
Loyers	43 429	86 087	129 030	172 602	43 429	42 658	42 943	43 572
Droits d'entrée	181	364	532	674	181	182	168	142
<b>Revenus locatifs</b>	<b>43 610</b>	<b>86 450</b>	<b>129 562</b>	<b>173 277</b>	<b>43 610</b>	<b>42 840</b>	<b>43 111</b>	<b>43 714</b>
Variation des loyers facturés	+3,5%	+3,2%	+1,7%	+1,3%	+3,5%	+2,9%	-1,2%	+0,2%
Variation des revenus locatifs	+2,4%	+2,1%	+0,8%	+0,6%	+2,4%	+1,8%	-1,8%	+0,1%

  

2023	31/03/2023	30/06/2023	30/09/2023	31/12/2023	T1	T2	T3	T4
Loyers	43 501				43 501			
Droits d'entrée	132				132			
<b>Revenus locatifs</b>	<b>43 633</b>				<b>43 633</b>			
Variation des loyers facturés	+0.2%				+0.2%			
Variation des revenus locatifs	+0.1%				+0.1%			

\* \* \*

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

**Contact analystes et investisseurs**

Olivier Pouteau

Tél : +33 6 30 13 27 31

Email : [opouteau@mercialys.com](mailto: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 31 décembre 2022, la Société disposait d'un patrimoine immobilier de 3,1 milliards d'euros droits inclus. Son portefeuille de 2 087 baux représente une base locative annualisée de 168,1 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 31 décembre 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](http://www.mercialys.fr) pour l'exercice clos au 31 décembre 2022 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.