

Activité à fin septembre 2023**Une performance robuste dans un contexte économique toujours exigeant****La croissance organique ressort à +4,0% sur 9 mois****Mercialys confirme ses objectifs pour 2023**

Vincent Ravat, Directeur général de Mercialys, a déclaré : « dans un environnement marqué par une inflation élevée et des difficultés rencontrées par certaines enseignes, notamment dans le secteur du textile, Mercialys affiche une croissance organique solide de +4,0%. Les sites de Mercialys absorbent ces turbulences grâce à un mix marchand sans cesse ajusté et centré sur les besoins essentiels des consommateurs, la résilience de ses actifs étant reflétée dans la progression de +3,4% du chiffre d'affaires des commerçants à fin septembre 2023. Les deux opérations capitalistiques réalisées au 3^{ème} trimestre, soit la prise de participation dans DEPUR Expériences et l'acquisition en deux temps de Imocom Partners, illustrent la volonté de la Société de croître et compléter son expertise immobilière tout en respectant la solidité de son bilan et la récurrence de ses cash-flow. Enfin, Mercialys confirme ses objectifs 2023, à savoir une progression du résultat récurrent par action d'au moins +2% et un dividende compris entre 85% et 95% du résultat récurrent 2023».

I. Une croissance organique des loyers facturés à +4,0%

A fin septembre les **loyers facturés** s'élèvent à 132,2 M€ faisant ressortir un taux de **croissance organique** de +4,0%, la croissance à périmètre courant s'établissant quant à elle à +2,4%, compte tenu des cessions d'actifs réalisées en 2022.

<i>(en milliers d'euros)</i>	Cumulé à fin septembre 2022	Cumulé à fin septembre 2023	Var. à périmètre courant (%)	Var. à périmètre constant (%)
Loyers facturés	129 030	132 183	+2,4%	+4,0%
Droits d'entrée	532	395	-25,7%	
Revenus locatifs	129 562	132 578	+2,3%	

L'évolution des loyers facturés résulte des éléments suivants :

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

Les loyers facturés continuent de bénéficier d'une **indexation** positive qui s'établit à **+3,8%** sur 9 mois, compte tenu de la hausse de l'indice ILC constatée au cours de l'année 2022 qui sert de référence.

L'impact de l'indexation ressort à +5,0% une fois rapportée à la base des loyers indexables de la Société, illustrant la capacité de Mercialys à appliquer les modalités prévues dans les baux, avec le souci permanent de maintenir un taux d'effort soutenable pour les enseignes.

Le **Commerce Éphémère** affiche une contribution négative à la croissance de -0,2pp, soit -0,3 M€. Cette évolution reflète à la fois une base de comparaison élevée au 3^{ème} trimestre 2022, et l'impact de la réduction des flux de fréquentation des hypermarchés sur certaines typologies d'activités du Commerce Éphémère.

La **contribution des loyers variables** progresse de +1,7 M€, ce qui participe à hauteur de +1,3 point à la croissance organique sur la période, témoignant de la bonne tenue de l'activité des locataires.

Les **actions menées sur le parc** pèsent pour **-1,6 M€** sur la croissance organique (-1,2pp), au travers notamment de la vacance financière courante. Celle-ci reste néanmoins à un niveau maîtrisé de 3,4% à fin septembre.

En effet, l'activité locative reste dynamique tant en renouvellements qu'en recommercialisations et porte sur 88 baux à fin septembre 2023, dont 23 sur le troisième trimestre. Ces signatures ont été réalisées sur une réversion stable, ce qui est pertinent avec la conjonction d'une indexation soutenue.

La stratégie de Mercialys de renforcer un mix-marchand abordable et essentiel pour les visiteurs s'est traduite par exemple par la signature au 3^{ème} trimestre de l'enseigne Kryss à Toulouse, de Free à Morlaix, de The Barber Company à Brest ou bien encore de l'enseigne Adopt (cosmétique/santé/beauté) dans les centres commerciaux de Nîmes, Annemasse et Saint-Pierre à La Réunion.

Les signatures de Adopt à Fréjus, à la place de MOA, enseigne textile en redressement judiciaire, ou de Intimissimi (lingerie) à Angers et MediaClinic (réparation multimedia) à Toulouse en remplacement de San Marina en liquidation judiciaire, traduisent la faculté de Mercialys à relouer ses emplacements suite à des défaillances d'enseignes et à faire pivoter en permanence son mix marchand, notamment pour réduire le poids du prêt-à-porter en perte de vitesse structurelle.

De même, les recommercialisations de H&M par Cultura, de Calliope par Darty ou du Crédit Agricole par Rituals sur le site d'Angers au cours des derniers mois sont autant d'illustrations de la capacité de Mercialys à attirer des enseignes exclusives et modernes tout en élargissant le spectre d'offre pour les consommateurs, contribuant ainsi à renforcer la commercialité des sites de la foncière.

Parallèlement, le **taux de recouvrement** cumulé à fin septembre s'établit à 94,4% à date. Il est précisé qu'à ce jour, le groupe Casino paye ses loyers conformément à ses engagements contractuels.

Les **effets de périmètre** pèsent pour -1,9 M€ sur les loyers au 30 septembre 2023 et sont essentiellement liés aux cessions réalisées en avril 2022 (hypermarchés Géant Casino d'Annecy Seynod et de Saint-Etienne Monthieu) et en décembre 2022 (galeries de Marseille Sainte-Anne et Marseille Croix-Rouge).

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 0,4 M€ contre un peu plus de 0,5 M€ au 30 septembre 2022.

Compte tenu de ces éléments, les revenus locatifs ressortent à 132,6 M€ au 30 septembre, en croissance de +2,3% par rapport au 30 septembre 2022.

II. Progression de 3,4% du chiffre d'affaires des enseignes à fin septembre et réduction du poids des enseignes du groupe Casino

Le reflux bien engagé de l'inflation au cours du 2^{ème} trimestre a marqué le pas au 3^{ème} trimestre au travers notamment d'une nouvelle hausse des prix du pétrole et de la hausse de 10 % des tarifs réglementés de vente de l'électricité effective au 1^{er} août 2023. Cette nouvelle pression sur le pouvoir d'achat des ménages conduit ces derniers à une grande sélectivité dans leurs dépenses.

La fréquentation des galeries commerciales (hors hypermarchés) de Mercialys est en hausse de +2,0% à fin septembre 2023, l'indice national Quantaflow ressortant en progression de +2,8%. L'écart de performance, qui s'explique essentiellement par un rebond plus fort, au sein du panel national, des grands centres commerciaux qui avaient été impactés par l'exigence du pass vaccinal dans les restaurants jusqu'à la fin du 1^{er} trimestre 2022, se réduit ainsi à 80 pbs contre 140 pbs à fin juin 2023 au travers de la très bonne performance des sites de Mercialys au 3^{ème} trimestre.

La fréquentation des galeries n'est ainsi pas défavorablement impactée par la perte de vitesse des hypermarchés gérés par le Groupe Casino, en cours de restructuration, alors que la fréquentation des hypermarchés, ressort en baisse de -9,4% par rapport fin septembre 2022 sur le périmètre des sites Mercialys.

Cette dynamique positive, et cette décorrélation entre flux de fréquentation des hypermarchés et de la performance des galeries attenantes, se retrouvent au niveau du chiffre d'affaires des enseignes locataires de Mercialys, qui progresse de +3,4% au 30 septembre 2023. A fin août 2023, la croissance du chiffre d'affaires des enseignes s'était établie à +3,7%, pour un panel national (FACT) en croissance de +4,5%

En dépit de la sous performance de l'enseigne Casino Hyper Frais, anciennement Géant, la Société confirme sa conviction stratégique de conserver une exposition significative de ses revenus locatifs à la distribution alimentaire tout en réduisant régulièrement son exposition à cet opérateur historique. Cette ambition se construit dans le temps notamment par des cessions de murs de magasins opérés par Casino.

A ce titre, la cession de points de vente du groupe Casino au groupement des Mousquetaires (opérant sous l'enseigne Intermarché) va se traduire par le transfert des deux hypermarchés détenus par Mercialys au Puy (à 51%, le solde étant détenu par BNP Real Estate) et à Besançon (à 25%, le solde étant détenu par Amundi). L'exposition consolidée « pro-forma » de Mercialys au groupe Casino passerait ainsi de 21,4% à 20,6% de ses revenus locatifs, tandis que l'exposition économique « pro-forma » baisserait de 18,3% à 17,5%.

III. Deux opérations capitalistiques élargissant l'expertise de Mercialys

Mercialys a annoncé deux opérations capitalistiques au cours du 3^{ème} trimestre. Ces opérations permettent à Mercialys d'étoffer sa palette d'expertises et répondent à un même objectif de croissance rentable tant à court qu'à moyen terme.

D'une part, la prise de participation dans le groupe DEPUR, spécialiste de la conception et l'exécution de grands projets Food & Beverage & Entertainment (F&B&E), annoncée le 20 juillet, a pour objectifs de donner à DEPUR des moyens pour s'imposer comme le premier opérateur spécialisé du secteur F&B&E. Cette opération permettra à Mercialys de renforcer son expertise concernant les tendances de consommation afin de maintenir la pertinence du mix-marchand de la Société et ainsi alimenter la valeur de son patrimoine.

D'autre part, l'acquisition en 2 temps (30% du capital en 2023, les 70% restants étant acquis par Mercialys en 2025) de la société de gestion de portefeuille (SGP) Imocom Partners, annoncée le 12 septembre. Cette société gère l'OPPCI ImocomPark, qui détient en France un portefeuille de 33 retail parks générant 40 M€ de loyers annuels et représentant une valeur de 670 M€ droits inclus.

Outre les revenus générés par l'activité de la SGP, cet investissement va démultiplier la capacité de Mercialys à intervenir sur des projets de développement en immobilier commercial ou mixte dans un contexte d'importance accrue de maîtrise foncière artificialisée. Elle permettra également à la Société d'accroître sa visibilité vis-à-vis des enseignes locataires et de mettre son expertise en commercialisation, asset management, marketing et RSE au service des fonds gérés. La création de nouveaux fonds thématiques en immobilier commercial, dans lesquels Mercialys pourra investir aux côtés d'investisseurs institutionnels, représente un levier potentiel majeur de création de valeur à moyen terme.

IV. Objectifs annuels confirmés

Les chiffres publiés à fin septembre permettent à Mercialys de confirmer ses objectifs 2023, à savoir :

- une croissance du résultat récurrent par action d'au moins +2,0% en 2023 vs. 2022 ;
- un dividende par action compris entre 85% et 95% du résultat récurrent 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
Revenus locatifs	43 610	86 450	129 562	173 277	43 610	42 840	43 111	43 714
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	87 910	132 183		43 501	44 408	44 273	
Droits d'entrée	132	254	395		132	122	141	
Revenus locatifs	43 633	88 164	132 578		43 633	44 531	44 414	
Variation des loyers facturés	+0,2%	+2,1%	+2,4%		+0,2%	+4,1%	+3,1%	
Variation des revenus locatifs	+0,1%	+2,0%	+2,3%		+0,1%	+3,9%	+3,0%	

* * *

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

Contact analystes et investisseurs

Olivier Pouteau

Tél : +33 6 30 13 27 31

Email : 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 2023, la Société disposait d'un patrimoine immobilier de 3,0 milliards d'euros droits inclus. Son portefeuille de 2 054 baux représente une base locative annualisée de 172,8 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 2023 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 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.