

Activité du 1^{er} trimestre 2024**Croissance organique des loyers de +4,6%****Confirmation des objectifs 2024**

Vincent Ravat, Directeur général de Mercialys, a déclaré : « L'activité de Mercialys est restée sur une très bonne dynamique au 1^{er} trimestre 2024 avec une croissance organique de +4,6%. L'environnement économique se stabilise, au travers d'une détente de l'inflation et d'une consommation des ménages qui reprend de la vigueur. Parallèlement, les cessions, par le groupe Casino, des fonds de commerces d'hypermarchés détenus par Mercialys, devraient alimenter l'attractivité des sites de la foncière, tout en améliorant son profil de risque locatif. Dès lors, Mercialys confirme ses objectifs 2024, soit une progression d'au moins +2% du résultat net récurrent (RNR) par action et un taux de distribution du dividende compris entre 75% et 95% du RNR 2024 ».

I. Croissance organique des loyers facturés très soutenue de +4,6%

Au 1^{er} trimestre 2024, l'activité de Mercialys affiche un taux de **croissance organique** de +4,6%. Les **loyers facturés** ressortent à 45,5 M€, en progression de +4,5% par rapport au premier trimestre 2023, compte tenu d'un effet de périmètre quasiment neutre sur le trimestre.

<i>(en milliers d'euros)</i>	Cumulé à fin mars 2023	Cumulé à fin mars 2024	Var. à périmètre courant (%)	Var. à périmètre constant (%)
Loyers facturés	43 501	45 463	+4,5%	+4,6%
Droits d'entrée	132	82	-37,9%	
Revenus locatifs	43 633	45 545	+4,4%	

L'évolution des loyers facturés résulte des éléments suivants :

	Au 31/03/2023		Au 31/03/2024	
Indexation	+3,6 pp	+1,5 M€	+4,6 pp	+2,0 M€
Contribution du Commerce Éphémère	-1,1 pp	-0,5 M€	+0,3 pp	+0,1 M€
Contribution des loyers variables	+0,8 pp	+0,3 M€	+0,7 pp	+0,3 M€
Actions menées sur le parc	-1,2 pp	-0,5 M€	-0,7 pp	-0,3 M€
Impact comptable des « allègements-Covid19 » de loyers consentis aux enseignes	+0,9 pp	+0,4 M€	-0,3 pp	-0,1 M€
Croissance (à périmètre constant)	+3,0 pp	+1,3 M€	+4,6 pp	+2,0 M€
Acquisition et cessions d'actifs	-2,7 pp	-1,2 M€	0,0 pp	0,0 M€
Autres effets	-0,2 pp	-0,1 M€	0,0 pp	0,0 M€
Croissance (à périmètre courant)	+0,2 pp	+0,1 M€	+4,5 pp	+2,0 M€

Les loyers facturés bénéficient d'une **indexation** positive de **+4,6%** au 1^{er} trimestre 2024, compte tenu des indices ILC publiés en 2023 et notamment ceux du 2^{ème} et du 3^{ème} trimestre (respectivement +6,60 % et +5,97 %), qui représentent près de 70% de l'indexation 2024.

Les contributions du **Commerce Éphémère** et des **loyers variables** sont en progression de respectivement +0,3% et +0,7% sur le trimestre, témoignant d'une tendance positive sous-jacente des sites et de la bonne activité des enseignes.

Les **actions menées sur le parc** sont en repli de **-0,7%**. La volonté de la foncière de préserver la soutenabilité des loyers pour ses commerçants, au moment où l'indexation reste forte, alors que les effets prix semblent se stabiliser dans l'activité des enseignes, se traduit par une modération de la réversion. Mercialys limite ainsi la volatilité du taux de vacance et pérennise les locataires dans une approche partenariale.

Au cours du 1^{er} trimestre, l'activité de renouvellement et de recommercialisation est restée bien orientée, illustrée notamment par les signatures de Sephora à Nîmes, d'Intersport à Marseille et à Besançon, ou bien encore de l'enseigne de décoration Kraft à Quimper.

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 moins de 0,1 M€ au 1^{er} trimestre 2024.

Compte tenu de ces éléments, les revenus locatifs ressortent à 45,5 M€ au 1^{er} trimestre, en progression de près de +2 M€ (+4,4%) par rapport au trimestre correspondant de 2023.

II. Progression de +3,3% du chiffre d'affaires des enseignes

La fréquentation des galeries commerciales de Mercialys est en hausse de +2,9% à fin mars 2024, l'indice national Quantaflow ressortant quant à lui en progression de +2,1%, faisant ressortir une surperformance de +80 pb par rapport à l'indice de référence national traduisant l'attractivité des galeries de la foncière.

La reprise des fonds de commerce d'une grande partie des hypermarchés, telle que décrite ci-après, devrait susciter un regain de la fréquentation de ces magasins, participant à une amélioration de la perception des centres commerciaux par les visiteurs et les enseignes. Cette anticipation est illustrée par l'évolution de la fréquentation de l'hypermarché de Besançon, dont l'exploitation a été reprise par Intermarché en octobre 2023, et dont la forte hausse de fréquentation à la suite du transfert d'enseigne (+24,9% en novembre et +37,5% en décembre 2023) s'est poursuivie au 1^{er} trimestre 2024 avec une progression de +37,1%.

Cette dynamique positive des sites se retrouve également au niveau du chiffre d'affaires des enseignes locataires qui progresse de +3.3% à fin mars 2024. A fin février 2024 la croissance du chiffre d'affaires des commerçants s'établissait à +2,3% pour un panel national (FACT) en croissance de +1,6% sur la même période, soit une surperformance de +70 pb en faveur des sites de la foncière.

Le chiffre d'affaires des commerçants affiche ainsi une très solide progression à +6,1% en mars et corrobore parfaitement les informations communiquées par le Procos le 8 avril. Ce dernier a fait état d'une progression de 6,1% de l'activité des commerçants en mars, après -1,5% en janvier et +0,8% en février. Cette embellie demande confirmation mais plusieurs indicateurs s'orientent au vert comme le ralentissement de l'inflation et la progression du pouvoir d'achat qui devraient positivement impacter la consommation des ménages sur les mois à venir.

Par ailleurs, à la suite des accords conclus par le groupe Casino avec Intermarché, Auchan Retail et Carrefour, les enseignes des hypermarchés détenus par Mercialys changeront selon les étapes suivantes :

- Annemasse, Clermont-Ferrand, Fréjus, Gassin, Istres, Lanester, Marseille, Narbonne et Quimper : 30 avril 2024 ;
- Aix, Angers et Nîmes : 31 mai 2024 ;
- Le Puy : date non encore confirmée.

L'hypermarché de Besançon est d'ores et déjà passé sous l'enseigne Intermarché en octobre 2023.

Ainsi, l'exposition locative économique de Mercialys à la distribution alimentaire, sur la base d'un proforma au 31 décembre 2023 serait la suivante :

- Auchan : 4,1%
- Intermarché : 5,2%
- Carrefour : 2,0%
- Monoprix : 1,5%
- Aldi : 0,2%
- Lidl : 0,1%
- Casino : 4,7%

L'exposition résiduelle à Casino (enseigne Géant) correspond aux 5 hypermarchés ou supermarchés situés en Corse (3,6% d'exposition locative) et aux hypermarchés de Brest (0,6%) et Niort (0,5%). Ces sites n'ont pas fait partie des transactions globales et feraient l'objet de discussions individuelles avec des opérateurs alimentaires. Aucune fermeture de magasins n'a été évoquée à date par le groupe Casino.

Il est à noter que, dans l'attente d'une potentielle cession des fonds de commerce de ces magasins, Casino reste titulaire des baux. L'échéance des baux sur le portefeuille situé en Corse est en date de juin 2030, intégrant une option de sortie triennale en juin 2027, qui transférerait le fonds de commerce au bailleur si elle devait être exercée. La date d'échéance des baux sur les hypermarchés de Brest et Niort est en juin 2027, l'option triennale de juin 2024 n'ayant pas été exercée.

Il est précisé qu'à ce jour le groupe Casino paye ses loyers conformément à ses engagements contractuels.

III. Proposition de dividende de 0,99 euro par action

Comme annoncé le 14 février dernier lors de la publication des résultats annuels 2023, le Conseil d'administration de Mercialys proposera à l'Assemblée générale du 25 avril 2024 le versement d'un dividende de 0,99 euro par action au titre de l'exercice 2023, soit une hausse de +3,1% par rapport au dividende versé au titre de l'exercice 2022.

Le dividende proposé correspond à 85% du résultat récurrent 2023 et offre un rendement particulièrement attractif de 5,8% sur l'Actif Net Réévalué NDV de 17,1 euros par action à fin 2023 et de 9,9% 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 0,86 euro par action ;
- de la distribution du résultat exonéré inscrit au bilan de la Société pour 0,13 euro par action.

Le détachement du coupon interviendrait le 29 avril 2024, le dividende étant payé le 2 mai 2024.

REVENUS LOCATIFS MERCIALYS								
2023	31/03/2023	30/06/2023	30/09/2023	31/12/2023	T1	T2	T3	T4
Loyers	43 501	87 910	132 183	177 495	43 501	44 408	44 272	45 312
Droits d'entrée	132	254	395	515	132	122	141	119
Revenus locatifs	43 633	88 164	132 578	178 010	43 633	44 531	44 413	45 431
Variation des loyers facturés	+0,2%	+2,1%	+2,4%	+2,8%	+0,2%	+4,1%	+3,1%	+4,0%
Variation des revenus locatifs	+0,1%	+2,0%	+2,3%	+2,7%	+0,1%	+3,9%	+3,0%	+3,9%
2024	31/03/2024	30/06/2024	30/09/2024	31/12/2024	T1	T2	T3	T4
Loyers	45 463				45 463			
Droits d'entrée	82				82			
Revenus locatifs	45 545				45 545			
Variation des loyers facturés	+4,5%				+4,5%			
Variation des revenus locatifs	+4,4%				+4,4%			

Annexe 1 - liste des hypermarchés détenus par Mercialys

SITES	Opérateur alimentaire actuel	Futur opérateur alimentaire	Date prévisionnelle de transfert
ANNEMASSE	Casino Hyperfrais	Intermarché	30/04/2024
AIX-EN-PROVENCE	Casino Hyperfrais	Auchan	31/05/2024
AJACCIO	Géant Casino	Géant Casino	non encore cédé
ANGERS	Casino Hyperfrais	Auchan	31/05/2024
BESANCON	Intermarché	Intermarché	15/10/2023
BREST	Casino Hyperfrais	Casino Hyperfrais	non encore cédé
CHAVILLE	Monoprix	Monoprix	non concerné
CLERMONT FERRAND	Casino Hyperfrais	Intermarché	30/04/2024
CORTE	Casino Supermarché	Casino Supermarché	non encore cédé
FREJUS	Casino Hyperfrais	Auchan	30/04/2024
FURIANI	Géant Casino	Géant Casino	non encore cédé
GASSIN	Casino Hyperfrais	Auchan	30/04/2024
GRENOBLE	Monoprix	Monoprix	non concerné
ISTRES	Casino Hyperfrais	Auchan	30/04/2024
LANESTER	Casino Hyperfrais	Carrefour	30/04/2024
LE PUY	Intermarché	Carrefour	date non confirmée
MARCQ-EN-BAROEUL	Monoprix	Monoprix	non concerné
MARSEILLE-PDC	Casino Hyperfrais	Intermarché	30/04/2024
NARBONNE	Casino Supermarché	Auchan	30/04/2024
NIMES CAP COSTIERES	Casino Hyperfrais	Auchan	31/05/2024
NIORT	Casino Hyperfrais	Casino Hyperfrais	non encore cédé
PORTO-VECCHIO	Géant Casino	Géant Casino	non encore cédé
PUTEAUX	Monoprix	Monoprix	non concerné
QUIMPER	Casino Hyperfrais	Intermarché	30/04/2024
TOGA	Géant Casino	Géant Casino	non encore cédé

Source : courriers de notification de cession reçus

Annexe 2 - liste des hypermarchés non détenus qui ancrent des centres commerciaux Mercialys

SITES	Opérateur alimentaire actuel	Futur opérateur alimentaire	Date prévisionnelle de transfert
AGEN	Casino Hyperfrais	Intermarché	30/04/2024
ALBERTVILLE	Intermarché	Intermarché	15/10/2023
ANGOULEME	Casino Hyperfrais	Auchan	30/04/2024
ANNECY	Casino Hyperfrais	Auchan	30/04/2024
ARLES	Casino Hyperfrais	Auchan	30/04/2024
AURILLAC	Casino Hyperfrais	Casino Hyperfrais	non encore cédé
BRIVE	Casino Hyperfrais	Casino Hyperfrais	non encore cédé
CARCASSONNE	Casino Hyperfrais	Auchan	31/05/2024
CHARTRES	Casino Hyperfrais	Intermarché	30/04/2024
DIJON	Casino Hyperfrais	Casino Hyperfrais	non encore cédé
LE PORT	Carrefour	Carrefour	non concerné
MANDELIEU	Casino Hyperfrais	Auchan	30/04/2024
MARSEILLE-LA VALENTINE	Casino Hyperfrais	Auchan	30/04/2024
MILLAU	Intermarché	Intermarché	15/10/2023
MONTARGIS	Casino Hyperfrais	Carrefour	date non confirmée
MONTAUBAN	Super U	Super U	non concerné
MONTPELLIER	Casino Hyperfrais	Intermarché	date non confirmée
MORLAIX	Casino Hyperfrais	Carrefour	30/04/2024
PARIS MASSENA	Casino Supermarché	Intermarché	30/04/2024
PARIS ST DIDIER	Casino Supermarché	Auchan	01/07/2024
RENNES	Super U	Super U	non concerné
RODEZ	Super U	Super U	non concerné
SAINT BENOIT	Carrefour	Carrefour	non concerné
SAINT PIERRE	Carrefour	Carrefour	non concerné
SAINTE MARIE	Intermarché	Intermarché	non concerné
SAINT-ETIENNE	Casino Hyperfrais	Auchan	30/04/2024
TOULOUSE	Casino Hyperfrais	Auchan	30/04/2024
TOURS	Intermarché	Intermarché	15/10/2023
VALENCE	Casino Supermarché	Intermarché	date non confirmée

Source : articles de presse

* * *

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 31 décembre 2023, la Société disposait d'un patrimoine immobilier de 2,9 milliards d'euros droits inclus. Son portefeuille de 2 038 baux représente une base locative annualisée de 175,5 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 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 2023 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.