

## Activité à fin septembre 2024

### Excellente dynamique commerciale et performance opérationnelle solide

La croissance organique ressort à +4,0% sur 9 mois

Les objectifs 2024 sont confirmés

Vincent Ravat, Directeur général de Mercialys, a déclaré : « Si un net ralentissement de l'inflation a été constaté en 2024, la perception d'un pouvoir d'achat sous pression par les consommateurs demeure vive. Mercialys, foncière leader sur le commerce abordable, répond à ces préoccupations grâce à son mix marchand centré sur la récurrence d'achat des besoins essentiels des clients. La pertinence de ce positionnement se reflète dans la surperformance notable des indicateurs de fréquentation des sites (+130 pb) et de chiffre d'affaires des commerçants sur les sites de Mercialys (+110 pb) par rapport aux indices nationaux. La Société affiche ainsi une croissance organique vigoureuse de +4,0% à fin septembre 2024 et confirme ses objectifs 2024 : une progression du résultat net récurrent (RNR) par action d'au moins +2% et un dividende compris entre 75% et 95% du RNR 2024 ».

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

A fin septembre les **loyers facturés** s'élèvent à 134,7 M€, faisant ressortir un taux de **croissance organique** de +4,0%, la croissance à périmètre courant s'établissant quant à elle à +1,9% compte tenu principalement de la cession de 4 hypermarchés réalisée en juillet 2024.

(en milliers d'euros)	Cumulé à fin septembre 2023	Cumulé à fin septembre 2024	Var. à périmètre courant (%)	Var. à périmètre constant (%)
Loyers facturés	132 183	134 728	+1,9%	+4,0%
Droits d'entrée	395	270	-31,7%	
<b>Revenus locatifs</b>	<b>132 578</b>	<b>134 998</b>	<b>+1,8%</b>	

La croissance organique des loyers facturés résulte des éléments suivants :

- une **indexation** positive, qui s'établit à +4,2 points sur 9 mois, reflétant la hausse de l'indice ILC constatée en 2023 et traduisant 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 (ce taux ressortant à 10,9% à fin juin 2024, hors grandes surfaces alimentaires) ;
- une contribution positive du **Commerce Ephémère** de +0,1 point, soit une tendance sensiblement plus favorable qu'au 1<sup>er</sup> semestre 2024 (-0,2 point). Cette activité bénéficie déjà des fortes hausses de fréquentation des hypermarchés à la suite de la reprise des magasins par Auchan, Intermarché et Carrefour intervenus sur les sites de Mercialys au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 ;
- un impact des **actions menées sur le parc** pour -0,8 point ;

- une progression des **loyers variables** de +0,4 point, témoignant de la bonne tenue de l'activité des locataires.

Les loyers facturés intègrent également d'autres effets incluant notamment la **vacance stratégique liée aux programmes de développements** en cours pour -0,2 points. Enfin, les **effets de périmètre** pèsent pour -2,5 M€, soit -1,9 points sur les loyers au 30 septembre 2024 et sont principalement liés à la cession, en juillet 2024, de 4 hypermarchés détenus à 51% par Mercialisys.

Après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS, les **droits d'entrée et indemnités de déspécialisation** perçus sur la période s'élevaient à 0,3 M€, contre 0,4 M€ au 30 septembre 2023.

Compte tenu de ces éléments, les **revenus locatifs** ressortent à 135,0 M€ au 30 septembre 2024, en croissance de +1,8% par rapport au 30 septembre 2023.

## II. Des centres commerciaux très performants en fréquentation et chiffre d'affaires soutenant l'activité locative

En cumul à fin juin 2024<sup>1</sup>, la consommation des ménages s'est stabilisée (+0,3%) et le pouvoir d'achat a progressé de +1,5%, dans un contexte d'atterrissage de l'inflation (+1,2% à fin septembre 2024, dont +0,5% pour l'alimentation). Cependant, les consommateurs restent particulièrement sensibles au prix dans leurs actes d'achats, dimension sur laquelle repose le positionnement de Mercialisys et qu'illustrent les dernières ouvertures intervenues sur le patrimoine de la foncière.

Ainsi, les ouvertures récentes des enseignes Snipes (streetwear) dans le centre commercial de Toulouse Fenouillet sur plus de 500 m<sup>2</sup>, Intersport à Marseille La Valentine sur plus de 2 000 m<sup>2</sup>, Normal à Annecy Seynod et d'un centre de fitness On Air à Grenoble Caserne de Bonne ont rencontré un grand succès auprès des clients et contribuent à l'adaptation en continu du mix marchand de Mercialisys.

De même, sur le segment du commerce accessible et intégrant une dimension éco-responsable, Geev, application leader de l'économie circulaire et du don, dont le modèle d'affaire est basé sur un principe d'abonnement, a ouvert son premier Geev Shop dans le centre commercial de Toulouse Fenouillet en septembre 2024. Ce concept store de 300 m<sup>2</sup> a attiré plus de 1700 visiteurs et a généré une augmentation de plus de +15% de la fréquentation sur le site le jour de l'ouverture.

Le repositionnement prix des hypermarchés ancrant les centres commerciaux de Mercialisys à la suite de la reprise de leurs exploitations par Intermarché, Auchan et Carrefour entre les mois de mai et juin 2024, correspondent également au besoin des consommateurs, et ont continué à engendrer une importante augmentation globale de la fréquentation de ces magasins au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre.

Ainsi, la **fréquentation** des galeries commerciales de Mercialisys est en hausse de +2,5% à fin septembre 2024, l'indice national Quantaflow ressortant en progression de +1,2%. L'écart de performance +130 pb illustre la pertinence du positionnement de la foncière sur les segments de consommation dynamisés par leur accessibilité prix.

Cette tendance positive se retrouve au niveau du **chiffre d'affaires** des enseignes locataires de Mercialisys, qui progresse de +2,4% à fin août 2024, soit une surperformance de +110 pb par rapport au panel national (FACT) en croissance de +1,3%.

Soutenue par l'attractivité des sites sur leurs zones de chalandise, l'activité commerciale à fin septembre a porté sur 89 signatures, tant en renouvellements qu'en recommercialisations. Dans un contexte d'indexation très soutenue, ces baux ont matérialisé une **réversion** positive de +0,4% (contre -0,2% à fin juin)<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> INSEE

<sup>2</sup> Cette réversion ne prend pas en compte la recommercialisation d'une moyenne surface précédemment louée à H&M auprès d'Intersport à Marseille La Valentine, dont l'impact est de -2,3%. Cette commercialisation contribue au repositionnement stratégique de ce centre, déjà largement entamé, sur le segment particulièrement dynamique du sport.

Parallèlement, la phase de transition concernant l'exploitation des hypermarchés s'est poursuivie au 3<sup>ème</sup> trimestre.

D'une part, Le 2 octobre 2024, le groupe Casino a indiqué avoir finalisé la cession de sa filiale exploitant ses activités en Corse, entraînant la reprise de l'exploitation des 5 hypermarchés et supermarchés corses détenus par Mercialys sous enseigne Auchan, les magasins ayant rouvert au public dès le 16 octobre.

D'autre part, le groupe Casino a interrompu l'exploitation de plusieurs hypermarchés dont l'exploitation n'a pas été cédée dans le cadre des transactions globales qu'il a conclues avec Auchan, Intermarché et Carrefour. A ce titre, 2 hypermarchés détenus à 51% par Mercialys sont concernés, sur les centres de Brest et Niort. Il est à souligner que le groupe Casino est tenu à l'exploitation et au paiement des loyers de ces magasins jusqu'au terme des baux afférents, à savoir fin juin 2027. Ces baux offraient au distributeur une échéance triennale au 1<sup>er</sup> semestre 2024, option qui n'a pas été exercée. Le groupe Casino respecte le règlement de ses échéances trimestrielles, dont celle du 4<sup>ème</sup> trimestre 2024.

L'exploitation de 4 hypermarchés dont Mercialys n'est pas propriétaire, mais qui ancrent des petites galeries détenues par la foncière (Brive, Aurillac, Valence et Chenove), a également été interrompue. Les enjeux opérationnels et financiers de ces galeries sont limités pour Mercialys, puisqu'elles représentent au total 1,0% des loyers nets de la Société (loyers du Commerce Ephémère inclus et hors moyennes surfaces dont les flux sont peu affectés par les grandes surfaces alimentaires) et font l'objet, pour Valence et Chenove, de projets de réaménagement dépendant de concertations locales en cours.

Les cessions de fonds de commerce réalisés en 2023 et 2024 par le groupe Casino ont démontré la valeur de surfaces titrées sur ce segment de consommation, une reprise de l'exploitation de ces hypermarchés pouvant ainsi être envisagée, y compris sur la base de surfaces optimisées.

### **III. Renforcement de la structure de financement**

En septembre 2024, Mercialys a procédé avec succès au placement d'une émission obligataire de 300 M€ d'une maturité de 7 ans et portant un coupon de 4,0%. Parallèlement, Mercialys a exercé l'option de remboursement anticipé de l'obligation à maturité juillet 2027, d'un montant nominal résiduel de 200 M€ et portant un coupon de 4,625%.

Cette opération de refinancement permet à Mercialys d'allonger la maturité de sa dette tirée de 3,3 ans à fin juin 2024 à 4,0 ans à fin septembre 2024, d'optimiser le coût moyen de la dette et de renforcer la liquidité de son bilan.

La situation financière solide de l'entreprise, illustrée par un ratio d'endettement (LTV droits inclus) de 36,9% à fin juin 2024, proforma de la cession des 4 hypermarchés réalisée en juillet, va encore se renforcer au 2<sup>nd</sup> semestre 2024 avec les cessions de plusieurs actifs, non significatifs à l'échelle de la société (galeries de Montauban et de Rodez et lots isolés à Millau et à Paris Massena). Ces cessions illustrent une nouvelle fois la volonté de la foncière de recentrer son patrimoine sur les actifs les plus dynamiques en termes de création de valeur mais également sa capacité à trouver de la liquidité pour ses actifs à des conditions financières conformes à leur valorisation dans l'actif net réévalué de la Société.

Enfin, le 24 octobre 2024, l'agence Standard & Poor's a réitéré la notation BBB / perspective stable de Mercialys.

### **IV. Objectifs annuels confirmés**

Les performances à fin septembre permettent à Mercialys de confirmer ses objectifs 2024, à savoir :

- une croissance du résultat net récurrent (RNR) par action d'au moins +2,0% en 2024 vs. 2023 ;
- un dividende compris entre 75% et 95% du RNR 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	44 273	45 312
Droits d'entrée	132	254	395	515	132	122	141	119
<b>Revenus locatifs</b>	<b>43 633</b>	<b>88 164</b>	<b>132 578</b>	<b>178 010</b>	<b>43 633</b>	<b>44 531</b>	<b>44 414</b>	<b>45 431</b>
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	91 385	134 728		45 463	45 922	43 343	
Droits d'entrée	82	175	270		82	93	95	
<b>Revenus locatifs</b>	<b>45 545</b>	<b>91 560</b>	<b>134 998</b>		<b>45 545</b>	<b>46 015</b>	<b>43 438</b>	
Variation des loyers facturés	+4,5%	+4,0%	+1,9%		+4,5%	+3,4%	-2,1%	
Variation des revenus locatifs	+4,4%	+3,9%	+1,8%		+4,4%	+3,3%	-2,2%	

\* \* \*

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 30 juin 2024, la Société disposait d'un patrimoine immobilier de 2,9 milliards d'euros droits inclus. Son portefeuille de 1 955 baux représente une base locative annualisée de 178,3 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 2024 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 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.*