

Activité du 1^{er} trimestre 2021

Un début d'année toujours fortement marqué par la crise sanitaire

Des restrictions à l'ouverture des commerces depuis janvier et qui perdurent

Priorité donnée par Mercialys au maintien de l'effort de gestion opérationnel et à la protection de ses équilibres bilantiels

Vincent Ravat, Directeur général de Mercialys, a déclaré : « La crise sanitaire initiée en 2020 se poursuit en 2021, avec des impacts profonds liés aux décisions gouvernementales relatives à la fermeture des commerces. Depuis début janvier 2021, le territoire français a connu successivement la mise en place de couvre-feux locaux, puis nationaux, une limitation d'ouverture des centres commerciaux et commerces jugés non essentiels de plus de 20 000m², puis 10 000m², et enfin un 3^{ème} confinement national de la population avec une fermeture de tous les commerces jugés non essentiels indépendamment de leur taille. Ces restrictions d'activité sans précédent dans leur durée doivent s'accompagner de mesures de soutien de l'État vis-à-vis des commerçants, visant notamment à leur permettre d'honorer leurs loyers, mais dont le déploiement reste à mettre en œuvre. Nous constatons néanmoins le maintien de dynamiques commerciales porteuses de l'espoir d'une sortie de crise et d'une normalisation prochaine, et témoignant de la solidité de nos sites. »

I. Revenus locatifs en baisse

L'activité de Mercialys s'est établie en baisse au premier trimestre 2021, avec un taux de **croissance organique** qui ressort à -6,0%, dont un effet positif de +0,5% au titre de l'indexation, plus que compensé par un impact cumulé des effets de la crise sanitaire de -6,5% portant sur la baisse des loyers du Commerce Éphémère, des loyers variables, des impacts embarqués, pour les périodes de fermeture, du soutien aux locataires accordé en 2020 et du report des actions de commercialisation ou de leurs effets dans un contexte de fermeture renouvelée des sites.

Les **loyers facturés** s'établissent à 42,0 M€, en baisse de -9,8% par rapport au premier trimestre 2020 après prise en compte des effets de périmètre portant notamment sur les cessions d'actifs réalisées en décembre 2020.

(en milliers d'euros)	Cumulé à fin mars 2020	Cumulé à fin mars 2021	Var. à périmètre courant (%)	Var. à périmètre constant (%)
Loyers facturés	46 518	41 958	-9,8%	-6,0%
Droits d'entrée	632	635	+0,5%	
Revenus locatifs	47 150	42 593	-9,7%	

Ces évolutions résultent des éléments suivants :

	Cumulé à fin mars 2020		Cumulé à fin mars 2021	
Indexation	+1,9 pp	+0,9 M€	+0,5 pp	+0,2 M€
Contribution du Commerce Éphémère	+0,2 pp	+0,1 M€	-1,0 pp	-0,5 M€
Contribution des loyers variables	+0,5 pp	+0,2 M€	-1,4 pp	-0,7 M€
Actions menées sur le parc	+0,5 pp	+0,2 M€	-1,2 pp	-0,5 M€
Impact comptable des « allègements-Covid19 » de loyers consentis aux enseignes au titre du 1 ^{er} confinement de 2020	0,0 pp	0,0 M€	-2,9 pp	-1,4 M€
Croissance à périmètre constant	+3,1 pp	+1,4 M€	-6,0 pp	-2,8 M€
Acquisition et cessions d'actifs	-2,4 pp	-1,1 M€	-3,7 pp	-1,7 M€
Autres effets	-0,2 pp	-0,1 M€	0,0 pp	0,0 M€
Croissance à périmètre courant	+0,4 pp	+0,2 M€	-9,8 pp	-4,6 M€

Les **droits d'entrée et indemnités de déspécialisation** perçus sur la période s'élèvent à 0,6 M€, à l'instar du 1^{er} trimestre 2020, après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS.

Les **revenus locatifs** ressortent dès lors à 42,6 M€ au 31 mars 2021, en baisse de -9,7% par rapport au 31 mars 2020.

Les négociations avec les enseignes se sont poursuivies de façon constructive sur la période, donnant lieu notamment à la formalisation contractuelle de nouvelles négociations au titre du 1^{er} confinement de 2020, et résultant dès lors en la transformation de 1,0 M€ issu de la provision exceptionnelle de 13,2 M€ au titre des créances douteuses, dotée dans les comptes 2020, en avoirs à émettre.

Ce montant de 1,0 M€ constaté en loyers facturés, est pris en compte dans l'évolution de la croissance organique telle que détaillée ci-dessus, sur la ligne « Impact comptable des allègements-Covid19 de loyers consentis aux enseignes au titre du 1^{er} confinement de 2020 » et donne lieu à une reprise de provisions du même montant en-dessous de la ligne des Revenus locatifs, résultant en un effet neutre dans le compte de résultats.

II. Une activité des centres commerciaux profondément affectée

Le secteur des centres commerciaux en France a été largement impacté, dès janvier 2021, par les mesures gouvernementales au titre de la crise sanitaire.

Dès le 2 janvier 2021, le Gouvernement français, au regard de la forte reprise de l'épidémie de Covid-19 au sein de certains départements, annonçait la mise en place de couvre-feux localisés. Le dispositif, progressivement étendu à l'ensemble du territoire français, s'est accompagné le 29 janvier 2021 d'une injonction du Premier Ministre de fermer l'ensemble des commerces non alimentaires de plus de 20 000 m² de surface commerciale utile, ainsi que les commerces non alimentaires des centres commerciaux et galeries marchandes d'une surface commerciale utile supérieure à 20 000 m², à compter du 30 janvier 2021 à minuit.

Cette contrainte, intégrant déjà une définition extrêmement large des surfaces, couplée à une interdiction pour les commerces fermés de pratiquer le Click & Collect ou le retrait de commandes, a été durcie le 6 mars 2021, dans tous les départements français sous surveillance renforcée, avec l'abaissement à 10 000 m² de la limite de surface commerciale utile autorisée à ouvrir.

Le 3 avril 2021 enfin, le Gouvernement français a mis en place un 3^{ème} confinement national de la population, ordonnant en parallèle la fermeture de tous les commerces jugés non indispensables à la vie de la Nation, quelle que soit leur taille.

Rappelons que les commerces jugés essentiels, hors distribution alimentaire et pharmacies, sont fermés s'ils sont localisés dans un centre commercial de plus de 10 000 m². Ce périmètre de fermeture plus restrictif qu'en 2020, couplé aux arbitrages d'actifs réalisés fin 2020 par Mercialys avec notamment la cession de 4 Monoprix, se traduit par une base locative annualisée ouverte à date sur le portefeuille de la Société de 36%, contre 40% lors du 1^{er} confinement de mars à mai 2020.

Le Gouvernement français a pris l'engagement de mettre en place des aides, au-delà du fonds de solidarité, devant permettre aux locataires subissant une fermeture administrative d'honorer notamment leurs loyers. La mise en œuvre de ces mesures de soutien tarde cependant à se déployer. Ces délais pèsent sur le **taux de recouvrement** des loyers et charges des 1^{er} et 2^{ème} trimestres 2021, qui ressortent à 77% et 54%¹ respectivement, étant précisé que ces taux de recouvrement sont calculés sur l'intégralité des loyers et charges hors taxes facturés par Mercialys à ses locataires, l'ensemble de ce quittance étant dû.

Mercialys poursuit en parallèle ses efforts de recouvrement des impayés au titre de l'exercice 2020. Ainsi, la Société a perçu des paiements de loyers et charges pour un montant cumulé de 3,3 M€² au titre des 2^{ème} et 3^{ème} trimestres 2020, portant le taux de recouvrement brut 2020 à date à 87,6%, contre 85,3% lors de la publication des résultats annuels 2020 le 15 février 2021. Ces encaissements donnent lieu à une reprise de provision de 2,5 M€ dans les comptes 2021.

Du fait des phases extrêmement longues de fermeture actuellement traversées, auxquelles s'ajoutent une base de comparaison d'activité déjà perturbée au 1^{er} trimestre 2020, l'analyse de la fréquentation des centres commerciaux et du chiffre d'affaires réalisé par les commerçants au 1^{er} trimestre 2021 est par ailleurs non pertinente et le restera tant qu'une réouverture globale des commerces n'est pas amorcée.

III. Des dynamiques de commercialisation témoignant toutefois d'une confiance en l'avenir de la part des enseignes

Malgré l'absence de visibilité quant à la date de réouverture des magasins, la dynamique commerciale de Mercialys est demeurée sur une bonne tendance au 1^{er} trimestre 2021, attestant une nouvelle fois de l'expertise et de la capacité d'adaptation de la Société.

Plusieurs ouvertures ont tout d'abord eu lieu au cours des premiers mois de l'année 2021. À titre d'exemple, 4 magasins de l'enseigne Hubsid Store, spécialisée dans les téléphones et objets connectés neufs et reconditionnés, ont été inaugurés sur les sites de Nîmes, Saint-Étienne, Besançon et Mandelieu. Ces magasins, remplaçant tous des enseignes de prêt-à-porter, contribuent à diminuer l'exposition locative de la Société à ce secteur, tout en répondant à l'intérêt croissant des consommateurs en faveur de produits à la fois abordables et responsables. Forte de ce succès, la relation commerciale entre Mercialys et Hubsid Store se poursuit, avec la signature récente d'un 5^{ème} magasin, qui ouvrira prochainement sur le centre commercial de Brest.

Dans le même esprit, un magasin Mr Bricolage, au format « City », a ouvert sur le site de Grenoble en remplacement d'une enseigne de prêt-à-porter, s'inscrivant pleinement dans les aspirations actuelles des consommateurs autour de leur cadre de vie.

¹ Taux de recouvrement estimé au 15 avril 2021, pouvant évoluer défavorablement du fait d'éventuels rejets de prélèvement

² Montant au 15 avril 2021



Mr Bricolage - Grenoble



Hubsid Store - Besançon, Nîmes, Monthieu

Outre les ouvertures, la dynamique de signatures s'est également révélée particulièrement notable, comme en témoignent les 10 recommercialisations finalisées au 1^{er} trimestre 2021 et surtout la quarantaine d'autres dossiers en cours. Cette impulsion témoigne d'un intérêt structurel pour le développement de la part de certaines enseignes et atteste de la qualité des emplacements physiques proposés par Mercialys sur ses différentes zones de chalandise.

L'approche de commercialisation sur-mesure de la Société bénéficie d'ailleurs d'ores et déjà à la relance des actifs à repositionner intégrés au portefeuille au mois de décembre 2020, au regard des discussions avancées avec des magasins ou enseignes issus des secteurs porteurs de l'alimentaire, de la culture, des services, ou encore de la santé et de la beauté.

À noter qu'en parallèle Mercialys ne note pas d'augmentation du nombre de congés d'enseignes reçus sur les derniers mois, le taux de vacance financière courante s'établissant à 3,9% au 31 mars 2021, contre 3,8% au 31 décembre 2020.

IV. Un fort accent mis sur les équilibres bilantiels

Mercialys met l'accent depuis le début de la crise sanitaire, en mars 2020, sur la préservation de la solidité et de la liquidité de son bilan.

À ce titre, la Société dispose d'une trésorerie de 325 M€ à fin mars 2021. La baisse par rapport au niveau de 465 M€ à fin décembre 2020 est engendrée par le remboursement de billets de trésorerie sur la période pour 152,5 M€, l'importante position de cash de l'entreprise permettant d'alléger l'exposition à ce dispositif de dette à court terme.

Mercialys a également allongé la maturité de sa principale source de financement non tirée, soit une ligne de crédit revolving bancaire de 225 M€, dont 80% ont été étendus à décembre 2023 contre décembre 2022 précédemment. Une ligne bancaire bilatérale non tirée de 30 M€ a également fait l'objet d'une extension de deux ans. Le montant total des ressources financières non tirées de la Société s'établit à 405 M€, inchangé par rapport à fin décembre 2020.

La Société poursuit également l'optimisation de la gestion de ses maturités obligataires, et a racheté, depuis début 2021, 11,5 M€ complémentaires de la souche obligataire à maturité mars 2023. Ces obligations font l'objet d'une annulation dans les livres de la Société.

Enfin, Mercialys poursuivra ses efforts concernant sa rotation d'actifs.

V. Un dividende de 0,43 euro par action proposé à l'Assemblée Générale du 22 avril 2021

Comme annoncé lors de la publication des résultats annuels 2020 le 15 février 2021, compte tenu du contexte économique et sanitaire qui reste incertain et entraîne une nécessaire vigilance des grands équilibres financiers, tel qu'évoqué ci-avant, le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale du 22 avril 2021 de verser un dividende au titre de 2020 de 0,43€ par action, soit un montant global d'environ 39,6 M€ sur la base du nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2020, correspondant à 41% du FFO 2020.

Cette proposition de dividende couvre l'obligation de distribution de 95%, au titre du statut SIIC, des bénéfices exonérés provenant des opérations de location ou sous-location d'immeubles. Elle n'intègre pas la distribution à 70% des bénéfices exonérés, au titre de l'exercice 2020, provenant de la cession d'immeubles et de participations dans des sociétés immobilières, représentant 0,39€ par action complémentaires, acquise aux actionnaires, et qui du fait des exigences du statut des Sociétés d'Investissement Immobilier Coté (SIIC) devra obligatoirement être réalisée au plus tard en 2022.

Par ailleurs, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 22 avril 2021, les actionnaires pourront opter soit pour 1/ le paiement de ce dividende en actions, ou 2/ le paiement de ce dividende en numéraire. La mise en paiement du dividende en numéraire et la remise des actions, le cas échéant, interviendraient le 21 mai 2021, avec un détachement du dividende le 29 avril 2021, compte tenu des délais nécessaires à la mise en place de cette option.

* * *

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

Contact analystes / investisseurs / presse :

Alexandre Leroy

Tél : +33 (0)1 82 82 75 63

Email : aleroy@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 2020, la Société disposait d'un patrimoine immobilier de 3,3 milliards d'euros droits inclus. Son portefeuille de 2 138 baux représente une base locative annualisée de 173,9 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 2020 s'établit à 92 049 169.

AVERTISSEMENT

Certaines déclarations figurant dans le présent communiqué de presse peuvent contenir des prévisions qui portent notamment sur des évènements 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 2020 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 évènements futurs ou tout autre circonstance qui pourraient remettre en question ces prévisions.

REVENUS LOCATIFS MERCIALYS

2020	31/03/2020	30/06/2020	30/09/2020	31/12/2020	T1	T2	T3	T4
Loyers facturés	46 518	90 732	136 382	172 911	46 518	44 214	45 650	36 529
Droits d'entrée	632	1 271	1 925	2 529	632	639	654	604
Revenus locatifs	47 150	92 003	138 308	175 440	47 150	44 853	46 305	37 132
Variation des loyers facturés	+0,4%	-3,3%	-2,4%	-8,4%	+0,4%	-7,0%	-0,5%	-25,6%
Variation des revenus locatifs	0,0%	-3,6%	-2,6%	-8,6%	0,0%	-7,2%	-0,6%	-25,4%

2021	31/03/2021	30/06/2021	30/09/2021	31/12/2021	T1	T2	T3	T4
Loyers facturés	41 958				41 958			
Droits d'entrée	635				635			
Revenus locatifs	42 593				42 593			
Variation des loyers facturés	-9,8%				-9,8%			
Variation des revenus locatifs	-9,7%				-9,7%			