

Activité à fin septembre 2021

Une dynamique opérationnelle et commerciale en cours de normalisation progressive

Amélioration tendancielle des taux de recouvrement

Réduction engagée de la vacance

Vincent Ravat, Directeur général de Mercialys a déclaré : « Après 18 mois d'activité massivement perturbée, les centres commerciaux commencent à entrevoir une normalisation de leur environnement sur fond d'amélioration de la situation sanitaire et économique. Les performances des sites de Mercialys amorcent à ce titre leur retour progressif vers des niveaux constatés historiquement, les indicateurs opérationnels et financiers à fin septembre 2021 étant en amélioration tendancielle par rapport à ceux à fin juin 2021. Cette dynamique est notamment portée par une reprise des développements immobiliers des enseignes. Le déploiement des aides sur lesquelles l'Etat français s'est engagé pour permettre aux commerçants d'honorer le paiement de leurs loyers au titre des périodes de fermetures administratives de 2021 reste néanmoins indispensable pour normaliser pleinement la relation entre bailleurs et enseignes. »

I. Les revenus locatifs encore affectés par les impacts de la crise sanitaire et les effets de périmètre

À fin septembre 2021, les **loyers facturés** par Mercialys s'établissent à 126,9 M€, en baisse de -7,0% à périmètre courant par rapport à fin septembre 2020 (-8,1% sur un an à fin juin 2021) et -2,9% à périmètre constant (-4,0% sur un an à fin juin 2021).

(en milliers d'euros)	Cumulé à fin septembre 2020	Cumulé à fin septembre 2021	Var. à périmètre courant (%)	Var. à périmètre constant (%)
Loyers facturés	136 382	126 878	-7,0%	-2,9%
Droits d'entrée	1 925	1 673	-13,1%	
Revenus locatifs	138 308	128 551	-7,1%	

Ces évolutions résultent des éléments suivants :

	Cumulé à fin septembre 2021		Cumulé à fin juin 2021 (pour rappel)	
Indexation	+0,2 pp	+0,3 M€	+0,3 pp	+0,2 M€
Contribution du Commerce Éphémère	-0,3 pp	-0,5 M€	-0,4 pp	-0,4 M€
Contribution des loyers variables	-0,7 pp	-0,9 M€	-0,8 pp	-0,8 M€
Actions menées sur le parc	-1,8 pp	-2,5 M€	-2,3 pp	-2,1 M€
Impact comptable des « allègements-Covid19 » de loyers consentis aux enseignes liés aux confinements de 2020	-0,3 pp	-0,4 M€	-0,8 pp	-0,7 M€
Croissance à périmètre constant	-2,9 pp	-3,9 M€	-4,0 pp	-3,7 M€
Acquisitions et cessions d'actifs	-4,0 pp	-5,5 M€	-4,0 pp	-3,6 M€
Autres effets	-0,1 pp	-0,1 M€	-0,1 pp	0,0 M€
Croissance à périmètre courant	-7,0 pp	-9,5 M€	-8,1 pp	-7,3 M€

La dynamique des loyers facturés à fin septembre 2021 est encourageante, avec une indexation légèrement positive qui continue à porter les revenus de la Société dans des proportions analogues au 1^{er} semestre 2021, tandis que l'activité hors indexation se redresse, elle, assez nettement. Si les contributions du Commerce Éphémère et des loyers variables s'améliorent légèrement, l'accélération des actions menées sur le parc (renouvellements, recommercialisations, réduction de la vacance) bénéficie significativement à la tendance et reflète le volontarisme de la Société. L'impact comptable négatif des « allègements-Covid19 » de loyers consentis aux enseignes liés aux confinements de 2020 s'améliore lui aussi, notamment du fait de moindres avoirs consentis au 3^{ème} trimestre 2021 au titre du 2^{ème} confinement de 2020 (mois de novembre 2020 pour rappel) et comptabilisés sans lissage.

Les actions de commercialisation menées depuis le début de l'année permettent d'ores et déjà de constater à fin septembre 2021 une nette réduction du taux de **vacance financière courante**. Celui-ci ressort à 3,4% au 30 septembre 2021 vs 4,0% au 30 juin 2021 et la vacance totale affiche une réduction tout aussi marquée à 5,0% au 30 septembre 2021 vs 5,7% au 30 juin 2021. Le taux de vacance, qui a reflété ponctuellement les effets de la crise sanitaire ainsi que l'impact de l'acquisition de galeries à repositionner ou à restructurer en décembre 2020, revient rapidement vers des niveaux plus normatifs. Pour rappel, le taux de vacance totale ressortait à 3,2% à fin 2019.

L'amélioration tendancielle de l'activité économique supporte cette dynamique positive, Mercialys confirmant par ailleurs constater un renouveau d'intérêt pour le développement en France de la part des enseignes. Les actions commerciales menées sur le troisième trimestre 2021 ont ainsi donné lieu à l'aboutissement de nombreuses recommercialisations à un taux de réversion moyen de +8,3%. Cumulée à fin septembre 2021, la **réversion** matérialisée par les renouvellements et les recommercialisations s'établit ainsi en moyenne à -3,6% (-2,0% hors enseigne Camaïeu qui a fait l'objet d'un redressement judiciaire et d'une reprise par un nouvel investisseur), soit une amélioration séquentielle sensible par rapport au taux cumulé de -6,5% constaté à fin juin 2021 (-5,4% hors Camaïeu).

L'observation des signatures confirme les deux axes forts de recommercialisation établis par la Société : 1/ une meilleure diversification des mix marchands, avec notamment une baisse progressive de l'exposition au textile ; 2/ un accent sur l'offre de produits du quotidien à un prix abordable. À noter que Mercialys poursuit également sa conquête de nouvelles enseignes au service du leadership de ses centres au sein de leur zone de chalandise, avec, par exemple, les premières signatures de baux sur son patrimoine des enseignes de restauration Hippopotamus et IT Trattoria.

Enfin, concernant le **recouvrement**, le taux brut (i.e. calculé sur l'intégralité de la facturation des loyers et charges hors taxes aux locataires) cumulé à fin septembre 2021 s'établit à date à 83,7%, reflétant la poursuite de la normalisation des relations avec les enseignes. Par trimestre, le taux ressort à 83,5% pour le 1^{er} trimestre, 76,1% pour le 2^{ème} trimestre et 91,4% pour le 3^{ème} trimestre. Le taux de recouvrement brut au titre de l'exercice 2020 s'élève quant à lui désormais à 89,3%.

Les **droits d'entrée et indemnités de déspecialisation** perçus sur la période, après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS, s'établissent à 1,7 M€ contre 1,9 M€ au 30 septembre 2020.

Les **revenus locatifs** ressortent dès lors à 128,6 M€ à fin septembre 2021, en baisse de -7,1% par rapport à fin septembre 2020.

II. Des indicateurs des centres fluctuant au gré des différentes mesures sanitaires, mais un retour marqué des consommateurs sur sites

L'activité opérationnelle de neuf centres commerciaux de Mercialys a été négativement impactée durant plusieurs semaines au 3^{ème} trimestre 2021, principalement au mois d'août, du fait de la mise en place par l'État d'une obligation de présenter un pass sanitaire à l'entrée de certains sites. Couplée, inversement, à l'allègement des mesures sanitaires sur la même période en 2020, avec qui plus est un différentiel entre les grands centres commerciaux qui sont restés fermés plus longtemps que d'autres formats, les performances 2021 souffrent d'un effet de base défavorable et font preuve d'une volatilité assez marquée au mois le mois, au fil du retour progressif des clients dans les centres depuis l'été 2020. Ces différents impacts rendent la comparaison des tendances de fréquentation et de chiffre d'affaires des commerçants entre le patrimoine de Mercialys et l'indice national inopérante.

La **fréquentation** des centres commerciaux de Mercialys¹ s'établit, en cumul sur le 3^{ème} trimestre 2021, à 91,7% de la même période en 2020 et 83,6% de celle normalisée de 2019. Les fortes perturbations de fréquentation d'août 2021 liées à la mise en place du pass sanitaire sur des sites majeurs du portefeuille, et dont la levée n'a été que progressive en septembre, ont empêché d'observer un rebond sensible du nombre de visiteurs au 3^{ème} trimestre 2021, suite au 3^{ème} confinement. Par mois, les performances comparées à 2020 s'établissent respectivement à -6,7% pour juillet, -13,0% pour août et -5,0% pour septembre.

Les tendances du **chiffre d'affaires des commerçants** sont elles aussi très fluctuantes mois après mois. Par rapport à la même période en 2020 leur évolution s'établit à +3,2% en juillet, -14,7% en août et -3,8% en septembre. Pour rappel, l'été 2020 avait connu une activité particulièrement soutenue, portée par une puissante envie de retour à la consommation dans les magasins physiques post levée des contraintes liées au 1^{er} confinement.

Afin d'alimenter l'attractivité de ses centres, Mercialys s'appuie sur la pertinence de leur positionnement et de leur mix marchand, mais également sur les multiples leviers d'activation marketing dont elle dispose et en premier lieu son programme de fidélité digital et personnalisé Prim' Prim'. Mercialys a pu observer à ce titre, sur la période récente, d'excellents taux de réponse des clients lors du recours à cet outil. Sur l'île de La Réunion par exemple, la mise en place de « créneaux malins » proposant des bénéfices promotionnels pour les clients le matin en semaine avant 11h, dans le but d'encourager la visite des centres lors de ces périodes de moindre affluence, a considérablement augmenté leur performance. La fréquentation constatée sur ces créneaux horaires a augmenté de +26,6% par rapport à 2020 et les achats déclarés dans le cadre du programme de fidélité ont progressé de +204%. La puissance de ce programme de fidélité dématérialisé alimente l'intérêt des commerçants, comme en témoigne les 65% des 920 commerçants, toutes enseignes confondues, inscrits à l'outil de fidélité Prim' Prim' y ayant eu recours depuis la rentrée de début septembre.

Au-delà de l'amélioration constante de ses outils digitaux, Mercialys poursuit sa stratégie de diversification progressive dans l'utilisation de ses centres. Parmi les réalisations du 3^{ème} trimestre 2021 ressortent notamment la signature de baux pour deux pôles santé Maison Médicale de Garde (MMG) sur les sites de Clermont-Ferrand et Toulouse Fenouillet, représentant une surface utile totale de plus de 1 800 m². Dans le domaine de la diversité d'usage, la Société s'apprête également à ouvrir son 4^{ème} site de coworking, là encore basé sur une gestion en direct, via sa marque Cap Cowork, sur le centre commercial de Nîmes, ce qui lui permettra de dépasser les 1 500 m² de surface utile totale, jusqu'ici non louée, dédiée à cette activité. 156 postes de travail seront ainsi à disposition des entrepreneurs ou télétravailleurs locaux sur 4 sites de la Société. L'appétence constatée des consommateurs pour cette offre conforte Mercialys dans la pertinence de cette nouvelle brique servicielle, deux projets de coworks de plus grande ampleur étant d'ores et déjà à l'étude dans le cadre de la reconfiguration à venir des sites de Tours et Dijon.

¹ Grands centres et principaux centres leaders de proximité de Mercialys à surfaces constantes, représentant plus de 85% de la valeur de ses centres

III. Mercialys entame le verdissement de son financement

Au 3^{ème} trimestre 2021, Mercialys a revu de 30 M€ à 40 M€ le montant d'une ligne bancaire bilatérale sur la base d'une nouvelle maturité de 5 ans. Mercialys a également étendu la durée d'une autre ligne bilatérale de 30 M€ sur la base d'une nouvelle durée de 3 ans.

Ces lignes de financement non tirées, conclues avec des banques françaises de premier plan, LCL et BNP Paribas, sont accompagnées de critères ESG représentatifs des efforts menés par la Société sur la gestion opérationnelle de ses sites commerciaux que sont la certification BREEAM du patrimoine et une trajectoire carbone en ligne avec l'accord de Paris sur le climat.

Mercialys entame ainsi le verdissement de sa structure financière, capitalisant sur sa stratégie de développement durable ambitieuse « 4 Fair Impacts For 2030 » et répondant aux enjeux de ses parties prenantes financières.

En septembre 2021, l'agence Standard & Poor's a revu en hausse la perspective de la notation financière de Mercialys, qui s'établit désormais à BBB / perspective stable.

IV. Dividende et perspectives

Lors de sa réunion du 15 février 2021, le Conseil d'administration de Mercialys avait indiqué limiter sa proposition de dividende à l'Assemblée générale 2021 au montant strictement distribuable, d'après le statut fiscal SIIC, au titre du résultat récurrent 2020 de la Société. Le Conseil d'administration avait également précisé que les plus-values sur cessions d'actifs de décembre 2020, distribuables à 70% dans les 24 mois suivant la conclusion de l'opération au titre du même statut fiscal et représentant près de 35 M€, ne serait pas distribuées immédiatement compte tenu de la visibilité réduite engendrée par la crise sanitaire sur le contexte économique.

Si la situation s'est progressivement améliorée ces derniers mois, les effets rémanents des périodes de fermetures administratives ainsi que les impacts récents du pass sanitaire sur certaines enseignes se traduisent par un taux de recouvrement non encore pleinement normalisé, incitant à maintenir une certaine prudence.

C'est dans ce contexte que le Conseil d'administration examinera, au cours de ses différentes réunions du 4^{ème} trimestre 2021, la question d'un éventuel versement d'acompte sur dividende d'ici à la fin de l'exercice, en fonction des évolutions sanitaires, opérationnelles et économiques.

En ce qui concerne ses perspectives, Mercialys confirme anticiper, hors impacts d'une nouvelle dégradation de la situation sanitaire d'ici à la fin de l'année et d'un éventuel non-respect par l'État de ses engagements à l'égard des enseignes affectées par les fermetures administratives, un résultat des opérations (FFO) par action au moins stable en 2021 vs. 2020.

* * *

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

Contact analystes / investisseurs / presse :

Alexandre Leroy

Tél : +33 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 30 juin 2021, la Société disposait d'un patrimoine immobilier de 3,2 milliards d'euros droits inclus. Son portefeuille de 2 102 baux représente une base locative annualisée de 169,8 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 2021 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 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 événements 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	83 419	126 878		41 958	41 461	43 459	
Droits d'entrée	635	1 246	1 673		635	611	428	
Revenus locatifs	42 593	84 665	128 551		42 593	42 072	43 886	
Variation des loyers facturés	-9,8%	-8,1%	-7,0%		-9,8%	-6,2%	-4,8%	
Variation des revenus locatifs	-9,7%	-8,0%	-7,1%		-9,7%	-6,2%	-5,2%	