

### Activité à fin septembre 2020

**Des tendances estivales encourageantes,  
mais un rebond épidémique appelant à la vigilance**

**Une activité des commerçants en juillet et août traduisant des taux de conversion élevés**

**Une amélioration tendancielle du taux de recouvrement des loyers**

**Mais un contexte économique globalement fragilisé qui consolide la priorité donnée à la préservation des équilibres bilanciaux**

Vincent Ravat, Directeur général de Mercialys a déclaré : « L'activité des centres de Mercialys sur le 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 s'est révélée globalement satisfaisante. La fréquentation a affiché une baisse limitée d'environ 9% par rapport à 2019 et le chiffre d'affaires des commerçants sur juillet et août s'est établi en territoire positif grâce à des taux de conversion élevés. Les sites de Mercialys ont surperformé une nouvelle fois nettement les indices nationaux, et plus particulièrement l'ensemble des formats de centre-ville, démontrant la fidélité des consommateurs pour des centres périurbains adressant les besoins du quotidien. Si cet été a permis de lever les incertitudes relatives à l'appétence des consommateurs pour le commerce physique et les interactions dans le monde réel, l'accélération du rebond épidémique constatée depuis début septembre appelle néanmoins à la vigilance. »

## I. Revenus locatifs en baisse de -2,6%

À fin septembre 2020, les **loyers facturés** par Mercialys s'établissent à 136,4 M€, en baisse de -2,4% à périmètre courant (vs -3,3% à fin juin 2020) et -0,5% à périmètre constant (vs -0,8% à fin juin 2020) par rapport à fin septembre 2019.

(en milliers d'euros)	Cumulé à fin septembre 2019	Cumulé à fin septembre 2020	Var. à périmètre courant (%)	Var. à périmètre constant (%)
Loyers facturés	139 739	136 382	-2,4%	-0,5%
Droits d'entrée	2 311	1 925	-16,7%	
<b>Revenus locatifs</b>	<b>142 050</b>	<b>138 308</b>	<b>-2,6%</b>	

Ces évolutions résultent des éléments suivants :

	Cumulé à fin septembre 2020		Cumulé à fin juin 2020 (pour rappel)	
Indexation	+1,6 pp	+2,2 M€	+1,6 pp	+1,5 M€
Contribution du Commerce Ephémère	-0,3 pp	-0,5 M€	-0,8 pp	-0,8 M€
Contribution des loyers variables	+0,1 pp	+0,1 M€	-0,1 pp	-0,1 M€
Actions menées sur le parc	-0,5 pp	-0,8 M€	-0,2 pp	-0,2 M€
Impact comptable des « allègements-covid19 » de loyers consentis aux enseignes	-1,3 pp	-1,8 M€	-1,3 pp	-1,2 M€
<b>Croissance à périmètre constant</b>	<b>-0,5 pp</b>	<b>-0,7 M€</b>	<b>-0,8 pp</b>	<b>-0,8 M€</b>
Cessions d'actifs	-1,8 pp	-2,5 M€	-2,3 pp	-2,2 M€
Autres effets	-0,1 pp	-0,2 M€	-0,2 pp	-0,2 M€
<b>Croissance à périmètre courant</b>	<b>-2,4 pp</b>	<b>-3,4 M€</b>	<b>-3,3 pp</b>	<b>-3,1 M€</b>

Les loyers facturés ont continué à bénéficier de l'indexation dans des proportions analogues au 1<sup>er</sup> semestre 2020. L'activité hors indexation a quant à elle amorcé une normalisation au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020, comme l'illustre notamment le redressement de la contribution du Commerce Ephémère, dont l'activité a été à l'arrêt total du 15 mars au 11 mai 2020. L'activité locative reste toutefois encore ralentie, avec toujours des décalages constatés dans les actions menées sur le parc (renouvellements et recommercialisations).

À ce stade, 7,1 M€ d'allègements de loyers ont été consentis par Mercialys aux enseignes dans le cadre des « négociations-covid19 », pour une enveloppe totale estimée, à la fin des discussions toujours en cours, à 13,5 M€. Ces allègements font l'objet d'un lissage comptable sur la durée ferme résiduelle des baux, conformément au traitement des contrats selon la norme IFRS 16, engendrant de fait un écart entre l'impact comptable en Compte de résultats et celui en Tableau des flux de trésorerie. Cet impact comptable négatif cumulé en Compte de résultats au 30 septembre 2020 s'élève à 1,8 M€.

Les échanges avec les enseignes sur le traitement des loyers du 2<sup>ème</sup> trimestre 2020 se poursuivent dans un esprit constructif qui donne lieu le plus souvent à la mise place de contreparties visant à assurer la pérennisation des activités commerciales. L'allongement de la durée ferme des baux constitue ainsi principalement l'une des contreparties demandées par Mercialys à ses locataires en échange des allègements de loyers consentis. La plupart des engagements de durée ferme au titre des baux ayant déjà fait l'objet d'une transaction ont ainsi progressé de 20 mois, passant de 28 mois précédemment à 48 mois, allongeant ainsi la durée ferme moyenne sur l'ensemble du patrimoine de Mercialys de plus de 5 mois. La continuité des discussions en cours avec les autres locataires devrait accentuer cette tendance. Le lissage comptable des franchises de loyers, tant pour l'exercice en cours que pour les suivants, continuera donc bien entendu à évoluer tant que l'ensemble des discussions en cours n'aura pas été finalisé.

En parallèle, les actions commerciales de rotation sur le parc reprennent du dynamisme avec une reprise des signatures de renouvellements et recommercialisations sur deux axes de travail prioritaire : 1/ une meilleure diversification par Mercialys de ses mix marchands, avec notamment une poursuite de la baisse de l'exposition au textile ; 2/ un fort accent mis sur l'offre de produits du quotidien à un prix abordable.

À ce titre, la signature d'un deuxième magasin sur le patrimoine de Mercialys de l'enseigne danoise Normal est très illustrative. Normal propose des produits de marques grand public à prix attractifs. Elle viendra remplacer, sur le site de Nîmes, l'enseigne de textile Guess qui a donné son congé pour janvier 2021. Le bail conclu prévoit des mesures d'accompagnement, Mercialys accordant notamment une franchise de loyer pendant la période de travaux de 2 mois. En contrepartie, la foncière accueillera sur son centre une enseigne originale et distinctive encore peu connue en France, proposant des produits à prix compétitifs, ce qui viendra encore consolider l'attractivité du site et assoir sa valorisation puisque cette opération pérennise le niveau de loyer actuel.

Les taux de recouvrement reflètent eux aussi la normalisation progressive des relations avec les enseignes. L'ensemble du quittance au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre 2020 a ainsi été recouvré à hauteur de 56% à date (dont 86% pour les charges et 49% pour les loyers) et devrait fortement progresser d'ici fin 2020. Rappelons en effet que, conformément aux principes de la charte conclue entre bailleurs et locataires sous l'égide du Ministère de l'Economie, les procédures de recouvrement des loyers au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre n'ont pu être initiées qu'à compter du mois d'octobre 2020.

Le recouvrement du quittance au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 s'établit pour sa part à 86%. Enfin celui du 4<sup>ème</sup> trimestre, qui vient de faire l'objet d'une facturation de tous les locataires pour la totalité du quittance des 3 mois, s'élève d'ores et déjà à environ 70%.

Les **droits d'entrée et indemnités de déspecialisation** perçus sur la période, après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS, s'élèvent à 1,9 M€ contre 2,3 M€ au 30 septembre 2019.

Les **revenus locatifs** s'établissent dès lors à 138,3 M€ à fin septembre 2020, en baisse de -2,6% par rapport à fin septembre 2019.

## II. Une clientèle fidèle aux sites de Mercialys, permettant de contribuer à la pérennité des enseignes

Le portefeuille de Mercialys est essentiellement constitué de 47 centres commerciaux, quasi-intégralement situés en périphérie de villes de taille intermédiaire, et pour 86%<sup>1</sup> d'entre eux localisés dans la zone commerciale leader ou co-leader de leur zone de chalandise.

Leurs mix marchands diversifiés, axés sur une offre de produits grand public répondant aux besoins essentiels du quotidien, dans le respect de l'accessibilité prix centrale aux arbitrages de consommation, constituent un puissant facteur d'attractivité et de résilience.

Ainsi, même en période de confinement, tous les actifs de Mercialys sont restés ouverts, 40% de sa base locative étant constitués de commerces dits essentiels, avec notamment la présence systématique d'un grand magasin de distribution alimentaire dans les centres.

Ces particularités commerciales, doublées de la configuration architecturale des sites, conçus de plain-pied et présentant d'importantes zones à l'air libre ainsi qu'un accès facilité à l'ensemble du centre, ont participé une nouvelle fois, dans un contexte très atypique, à une bonne performance relative du portefeuille d'actifs de Mercialys.

Les centres de la Société ont en effet surperformé à nouveau très sensiblement les indices nationaux et plus particulièrement toutes les formes de commerces de centre-ville, pieds d'immeuble comme centres commerciaux urbains, qui proposent des parcours d'achat structurellement plus concentrés, dans des espaces plus exigus, à plus forte densité, et donc imposant une promiscuité physique plus importante.

Ainsi, sur les mois de juillet et août 2020, la fréquentation moyenne des centres de Mercialys<sup>2</sup> s'est établie respectivement à -9,0% et -8,9% par rapport à la même période en 2019, contre -15,9% et -12,3% pour l'ensemble du panel France<sup>3</sup>. À noter que ces chiffres consolidés masquent des tendances divergentes entre les sites touristiques, notamment balnéaires du sud de la France, négativement impactés cet été par la faiblesse de la fréquentation touristique étrangère (-13,9% en moyenne sur les deux mois pour le périmètre de Mercialys) et le reste du territoire. En septembre, le niveau de fréquentation moyen est resté stable à -8,9% en dépit du contexte de rebond épidémique, alors que la performance du panel France s'est infléchi à -13,6%.

Le recul de fréquentation des centres constaté depuis le déconfinement s'analyse essentiellement par la baisse du nombre d'accompagnants. Les parcours d'achat se veulent en effet depuis quelques mois plus efficaces, avec un nombre limité de membres d'une même famille se rendant simultanément dans les magasins. Le nombre d'acheteurs effectifs ne semble néanmoins pas avoir fortement diminué, comme en témoigne l'amélioration des taux de conversion (proportion d'acheteurs par rapport à celle des visiteurs) qui permet aux revenus des commerçants d'afficher, sur la période estivale, des évolutions positives. Ainsi, les chiffres d'affaires moyens générés sur le mois de juillet 2020 progressent de +1,9% et ceux sur le mois d'août de +5,8% par rapport à la même période en 2019. Les indices du CNCC s'établissent, à titre de comparaison, en recul de respectivement -8,8% et -0,5%. Les chiffres d'affaires préliminaires sur le patrimoine de Mercialys pour le mois de septembre, enfin, semblent indiquer une stabilité.

Mercialys s'applique à consolider sans cesse le leadership de ses centres, en accompagnant tant ses enseignes locataires que les clients finaux dans leurs démarches commerciales. À ce titre, elle a poursuivi au 3<sup>ème</sup> trimestre la montée en puissance de sa solution de logistique du dernier kilomètre Ocitô, avec le déploiement de cet outil de digitalisation des commerces physiques sur désormais 14 de ses centres

---

<sup>1</sup> En valeur du portefeuille

<sup>2</sup> Grands centres et principaux centres leaders de proximité de Mercialys à surfaces constantes, représentant plus de 85% de la valeur de ses centres

<sup>3</sup> Source : Panel France de Quantaflow

commerciaux. Pour rappel, l'écosystème Ocitô intègre 3 solutions au service de la convergence entre commerce physique et digital :

- Ocitô.net, une *marketplace* web et mobile permettant aux enseignes des centres de Mercialys de bénéficier d'un canal supplémentaire pour proposer des produits alimentaires et non-alimentaires aux consommateurs ;
- Ocitô.logistique, qui regroupe l'ensemble des services aux commerçants des centres facilitant la consolidation et l'expédition de colis en *ship-from-store* depuis leur boutique (cellule logistique dédiée, mise à disposition de consommables, affranchissement et ramassage centralisé) ;
- Ocitô.transport, qui couvre l'éventail de solutions de livraison du dernier kilomètre, pour une plus grande efficacité et efficience tant au niveau des enseignes que des consommateurs : livraison immédiate, livraison à domicile à J+2, Click & Collect, drive, casiers de retrait, etc.

Ce nouvel écosystème rencontre un intérêt avéré des enseignes, tout particulièrement locales. Les prochains trimestres révéleront s'il est en mesure d'être massivement adopté par les commerçants et les clients finaux. Les investissements de développement qui ont été consacrés sont en tout état de cause limités (inférieurs à 1 M€) tout comme le reste à charge du coût d'exploitation de la solution pour Mercialys en 2020, période de montée en puissance (moins de 0,3 M€).

### **III. Dividende et perspectives**

Mercialys a mis à jour ses objectifs annuels 2020 lors de la publication de ses résultats semestriels le 27 juillet 2020. Ces nouveaux objectifs intégraient l'impact estimé de la vague de crise sanitaire traversée au 2<sup>ème</sup> trimestre et s'entendaient hors impacts éventuels d'une réitération d'épisodes de crise sanitaire.

Ces dernières semaines connaissent un fort rebond du nombre de contaminations sur l'ensemble du territoire français. Outre le caractère anxiogène de cette recrudescence épidémique, potentiellement peu favorable à l'activité économique et à la consommation, elle a d'ores et déjà amené le Gouvernement français à mettre en œuvre de nouvelles mesures restrictives localisées visant à endiguer l'augmentation des infections.

Dans ce contexte, Mercialys réitère, avec les mêmes réserves, ses objectifs annuels 2020, à savoir :

- un résultat des opérations (FFO) par action en baisse entre 10% et 15% par rapport à 2019 ;
- un dividende qui s'établira dans une fourchette de 70% à 95% du FFO 2020 ;

Pour rappel, la croissance organique n'apparaissant plus comme un indicateur pertinent pour l'exercice 2020, aucun nouvel objectif n'a été fixé.

Mercialys rappelle par ailleurs qu'au 30 juin 2020 sa structure bilancielle était sous contrôle, avec un ratio d'ICR de 10,6x et un ratio de LTV hors droits de 41,1% (38,6% droits inclus), qui serait ressorti à 40,0% sur la base d'un recouvrement normatif des loyers du 2<sup>ème</sup> trimestre. L'opération de refinancement et rachat partiel obligataire réalisée début juillet est venue conforter encore la trésorerie de la Société, qui dispose en outre toujours de 410 M€ de ressources financières non tirées au titre de son dispositif de liquidité.

Enfin, Mercialys réaffirme la priorité absolue donnée à la protection de ses équilibres bilanciers, concentrant ses efforts sur :

- l'optimisation du recouvrement des loyers dus au titre de 2020 ;
- le contrôle des coûts, tant au niveau de l'exploitation des centres commerciaux que de la gestion opérationnelle du siège ;
- les arbitrages de portefeuille, avec une poursuite des démarches de cession d'actifs et une réduction très substantielle des investissements jusqu'à nouvel ordre.

Le Conseil d'administration de Mercialys, qui se réunira mercredi 21 octobre 2020, décidera à la lumière de ces éléments de la pertinence de distribuer ou non un acompte sur dividende ordinaire au titre de l'exercice 2020. La Société communiquera au marché cette décision le mercredi 21 octobre après bourse.

\* \* \*

Ce communiqué de presse est disponible sur le site [www.mercialys.fr](http://www.mercialys.fr)

#### **Contact analystes / investisseurs / presse :**

Alexandre Leroy

Tél : + 33 (0)1 82 82 75 63

Email : [aleroy@mercialys.com](mailto:aleroy@mercialys.com)

#### **À propos de Mercialys**

Mercialys est l'une des principales sociétés foncières françaises exclusivement présentes dans les centres commerciaux et les commerces de centre-ville. Au 30 juin 2020, Mercialys disposait d'un portefeuille de 2 111 baux représentant une valeur locative de 182,3 millions d'euros en base annualisée. Elle détient des actifs pour une valeur estimée au 30 juin 2020 à 3,5 milliards d'euros droits inclus. Mercialys bénéficie du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (« SIIC ») depuis le 1er novembre 2005 et est cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris sous le symbole MERY, depuis son introduction en bourse le 12 octobre 2005. Le nombre d'actions en circulation au 30 juin 2020 est de 92 049 169 actions.

#### **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 2019 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**

<b>2019</b>	<b>31/03/2019</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>30/09/2019</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>T1</b>	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>
Loyers facturés	46 312	93 843	139 739	188 849	46 312	47 531	45 896	49 110
Droits d'entrée	820	1 644	2 311	3 003	820	824	667	692
<b>Revenus locatifs</b>	<b>47 132</b>	<b>95 487</b>	<b>142 050</b>	<b>191 853</b>	<b>47 132</b>	<b>48 355</b>	<b>46 563</b>	<b>49 803</b>
Variation des loyers facturés	+2,5%	+2,7%	+2,4%	+2,0%	+2,5%	+2,9%	+1,8%	+0,7%
Variation des revenus locatifs	+3,5%	+3,6%	+3,1%	+2,4%	+3,5%	+3,8%	+2,1%	+0,5%

  

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