

# MERCIALYS

## **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

1<sup>er</sup> semestre 2023

## SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	2
CHIFFRES CLEFS .....	4
1. RAPPORT D'ACTIVITÉ.....	5
1.1. Des résultats solides, issus d'un portefeuille d'actifs résilients.....	5
1.2. L'ancrage alimentaire visant à diversifier le risque locatif représente une conviction forte de Mercialys .....	6
1.3. Une capacité à se positionner sur des opérations de croissance .....	8
1.4. Analyse détaillée des résultats .....	8
1.5. Investissements et cessions .....	19
1.6. Expertise du patrimoine immobilier et Actif Net Réévalué .....	20
1.7. Structure financière .....	21
1.8. Capitaux propres et actionnariat .....	24
1.9. Objectifs 2023 confirmés .....	25
1.10. Événements postérieurs à la clôture de la période .....	25
2. MESURES DE PERFORMANCE EPRA .....	26
2.1. Résultat et résultat par action EPRA.....	26
2.2. Actif net réévalué EPRA (NRV, NTA, NDV) .....	27
2.3. Taux de rendement initial net (Net Initial Yield) et Taux de rendement initial net majoré (« topped-up » NIY) EPRA.....	30
2.4. Taux de vacance EPRA .....	30
2.5. Ratios de coût EPRA .....	31
2.6. Investissements EPRA .....	32
2.7. Ratio d'endettement (LTV) EPRA .....	33
3. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS .....	34
3.1. Compte de résultat consolidé résumé.....	34
3.2. État du résultat global consolidé résumé .....	35
3.3. État de la situation financière consolidée résumée.....	36
3.4. État consolidé des flux de trésorerie .....	37
3.5. État de variation des capitaux propres consolidés .....	38
4. NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS.....	39
Note 1 : Base de préparation des états financiers et méthodes comptables .....	39
Note 2 : Événements significatifs .....	41
Note 3 : Saisonnalité de l'activité.....	41

Note 4 : Information sectorielle .....	41
Note 5 : Périmètre de consolidation .....	42
Note 6 : Capitaux propres .....	43
Note 7 : Dividendes payés, proposés ou décidés.....	43
Note 8 : Regroupement d'entreprises .....	43
Note 9 : Immeubles de placement et immeubles de placement détenus en vue de la vente .....	43
Note 10 : Contrats de location .....	45
Note 11 : Loyers nets.....	46
Note 12 : Autres produits.....	47
Note 13 : Autres charges .....	47
Note 14 : Autres produits et charges opérationnels.....	47
Note 15 : Autres actifs non courants.....	48
Note 16 : Créances clients .....	48
Note 17 : Structure financière et coûts financiers .....	49
Note 18 : Passifs et actifs éventuels.....	52
Note 19 : Impôts.....	53
Note 20 : Transactions avec les parties liées.....	53
Note 21 : Engagements hors bilan .....	54
Note 22 : Identification de la société consolidante.....	54
Note 23 : Événements postérieurs à la clôture .....	54
5. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....	55
6. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL .....	57
7. GLOSSAIRE.....	58

## CHIFFRES CLEFS

(en millions d'euros)	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
Loyers facturés	86,1	172,6	87,9
EBITDA	75,3	144,2	72,3
Résultat récurrent (FFO)	57,5	105,5	57,5

Performance opérationnelle	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
Croissance organique des loyers facturés incluant l'indexation	+5,3%	+4,1%	+4,2%
Taux de vacance financière courante	2,9%	2,9%	3,3%
Taux d'effort	10,7%	11,1%	10,9%

Données par action (en euros)	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
Résultat récurrent (FFO), nombre d'actions moyen basique	0,61	1,13	0,62
ANR EPRA NDV (en millions d'euros)	1 834,6	1 953,4	1 751,5
ANR EPRA NDV par action <sup>1</sup> , nombre d'actions dilué en fin de période	19,65	20,94	18,80

Valorisation du patrimoine et endettement	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
Juste valeur du portefeuille (droits inclus) (en millions d'euros)	3 122,8	3 091,2	2 987,0
Juste valeur du portefeuille (hors droits) (en millions d'euros)	2 930,2	2 896,9	2 799,8
Taux de rendement moyen des expertises	5,71%	5,75%	6,21%
LTV (hors droits)	36,6%	35,3%	38,6%
ICR (ratio EBITDA / coût de l'endettement financier net)	6,1x	5,9x	5,2x

<sup>1</sup> NDV : Net Disposal Value. Calculé sur le nombre d'actions dilué en fin de période, conformément aux préconisations de l'EPRA (European Public Real Estate Association)

## 1. RAPPORT D'ACTIVITÉ

### 1.1. Des résultats solides, issus d'un portefeuille d'actifs résilients

Le 1<sup>er</sup> semestre 2023 a été largement marqué par des éléments liés à la conjoncture macro-économique. Un reflux de l'inflation s'est amorcé en mai (+5,1%) et juin (+4,5%) par rapport à un point haut de +6,3% en février<sup>2</sup>. L'inflation alimentaire reste cependant élevée (+13,7% à fin juin), pesant à court terme sur le pouvoir d'achat des ménages et indirectement sur leurs anticipations d'achat.

Selon un sondage Odoxa réalisé en avril 2023, l'indice de confiance en l'avenir a atteint un de ses points bas historiques et se traduit par des arbitrages de consommation au détriment des dépenses discrétionnaires, mais également par des arbitrages intra-catégoriels en faveur de produits moins chers.

Cet environnement rend d'autant plus pertinent le positionnement de Mercialys, fondé sur l'accessibilité de son offre par un mix marchand destiné à satisfaire les besoins du quotidien des consommateurs.

Les tendances du commerce en France au 1<sup>er</sup> semestre se ressentent de ces évolutions avec notamment une évolution de la consommation des ménages contrastée (-0,8% en mars et avril et +0,5% en mai) selon l'INSEE. Elle devrait néanmoins rester stable sur l'ensemble de l'année 2023 selon la Banque de France. Les ménages français bénéficient notamment des ressources issues de l'épargne excédentaire constituée durant la crise sanitaire de 2020-2021 et ne sont pas affectés par la remontée des taux d'intérêt sur leur emprunt immobilier souscrit très majoritairement à taux fixe.

Dans ce contexte, les performances en fréquentation des centres commerciaux et en chiffre d'affaires des commerçants<sup>3</sup> se sont bien comportées, traduisant la résilience du modèle de Mercialys axé sur la satisfaction des besoins essentiels à prix abordables pour le plus grand nombre.

Ainsi, sur le patrimoine de la Société, la fréquentation des galeries est en hausse de +2,3% au 1<sup>er</sup> semestre 2023 tandis que le chiffre d'affaires des commerçants s'inscrit en hausse de +3,5% sur la même période.

Il est notable qu'au cours des cinq dernières années, le panier moyen des clients sur le périmètre de Mercialys a progressé de près de +25% (soit +5,8% par an en moyenne), illustrant d'une part l'attractivité du mix-marchand et d'autre part une plus grande efficacité des déplacements, préparés en amont et enfin, plus récemment, de l'effet de l'inflation.

Sur ces bases résilientes, qui montrent l'ancrage profond du commerce physique dans la vie quotidienne des Français, Mercialys a généré des résultats solides.

La croissance organique<sup>4</sup> des loyers facturés par la Société ressort à +4,2%, intégrant un niveau d'indexation de +3,8%. L'EBITDA ressort à 72,3 M€ en recul de -3,9% par rapport au 30 juin 2022, intégrant des impacts de cessions d'actifs et un effet de base élevé lié à des reprises de provisions réalisées au 1<sup>er</sup> semestre 2022 au titre d'impayés constatés sur les exercices 2020 et 2021 pour un montant de 6,6 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2022. La marge d'EBITDA s'établit à 82,0% (vs 83,2% au 31 décembre 2022 et 87,0% au 30 juin 2022).

Le résultat récurrent (FFO) s'établit à 57,5 M€, stable par rapport à fin juin 2022 et en ligne avec l'objectif annuel 2023 (au moins +2,0% par rapport à 2022). La base de comparaison au 30 juin 2022 intégrait des éléments liés à la crise sanitaire représentant un produit net de +5,7 M€. Le FFO à fin juin 2023 enregistre à ce titre un produit

<sup>2</sup> INSEE ; évolution annuelle

<sup>3</sup> Grands centres et principaux centres leaders de proximité de Mercialys à surfaces constantes, représentant plus de 80% de la valeur des centres commerciaux de la Société

<sup>4</sup> Les actifs entrent dans le calcul du périmètre homogène servant à calculer la croissance organique au bout de 12 mois de détention

net non significatif de +0,4 M€. Sur une base retraitée des impacts exceptionnels engendrés par la crise sanitaire et qui s'éteindront en 2023, **le FFO à fin juin 2023 est en progression de +10,3%**.

La valeur des actifs hors droits est en léger recul de -3,4% à périmètre constant sur le semestre. Les hypothèses économiques et financières retenues par les évaluateurs n'ont pas fondamentalement varié d'un semestre à l'autre en ce qui concerne le taux de croissance à long terme des loyers ou le ratio métrique des loyers. En revanche, les évaluateurs ont répercuté l'impact de la hausse des taux d'intérêt dans leur taux d'expertise, ou ajusté les primes de risques afin de prendre en compte un risque jugé accru sur des revenus locatifs liés au groupe Casino.

Ainsi, après prise en compte de ces facteurs le **taux de rendement moyen des expertises** ressort à 6,21% au 30 juin 2023, en hausse de +46 pb par rapport à fin décembre 2022 (5,75%) et +50 pb par rapport au 30 juin 2022 (5,71%) et fait ressortir un écart de rendement positif de près de 330 pb par rapport au taux sans risque (OAT 10 ans) à fin juin.

Cette variation de valeur, ainsi qu'un moindre impact de la juste valeur de la dette à taux fixe par rapport à fin 2022 participent à la contraction de -10,2% de l'ANR (NDV) par action sur 6 mois à 18,80 € / action.

Le profil financier de Mercialys reste particulièrement solide avec un ratio d'endettement (LTV) qui s'établit à 36,1% au 1<sup>er</sup> semestre 2023 (vs. 33,0% fin 2022 et 34,3% à fin juin 2022) et un ICR de 5,2x (vs 5,9x et 6,1x respectivement à fin décembre 2022 et fin juin 2022). Parallèlement, dans un contexte de forte hausse des taux d'intérêt à partir du 1<sup>er</sup> semestre 2022, Mercialys a renforcé son taux de couverture de sa dette à taux fixe, qui s'établit à 96% pour 2023 et 100% pour 2024.

Les opérations de refinancements de la dette de la Société réalisées au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 permettent à Mercialys de disposer d'une maturité satisfaisante de 4,2 ans à fin juin 2023, aucune souche obligataire n'arrivant à maturité avant février 2026. Mercialys dispose également de ressources de financement non tirées pour un montant stable par rapport à fin décembre 2022, soit 385 M€. 69% de ce dispositif a fait l'objet d'une extension de maturité au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023, la maturité moyenne s'établissant à 3,0 ans à fin juin 2023, soit une optimisation de +0,9 an. Par ailleurs, à fin juin 2023, 100% des lignes bancaires non tirées comportent des critères ESG, contre 53% fin 2022.

Forte de ces performances, la Société confirme ses objectifs 2023, à savoir une croissance du résultat récurrent (FFO) par action d'au moins +2,0% par rapport à 2022, et un dividende s'établissant dans une fourchette de 85% à 95% du FFO 2023.

## 1.2. L'ancrage alimentaire visant à diversifier le risque locatif représente une conviction forte de Mercialys

Le patrimoine de Mercialys a été structuré autour de la récurrence de la consommation, dont la nature essentielle de l'offre et l'accessibilité sont les déterminants. La distribution alimentaire, au travers de la détention d'hypermarchés opérés jusqu'ici uniquement par le groupe Casino, qui représente 21,4% de la base locative de Mercialys, s'intègre parfaitement dans ce dispositif.

L'exposition locative de Mercialys aux grandes surfaces alimentaires (GSA) est répartie entre :

- 5 GSA (dont 1 Monoprix) opérées par Casino et détenues à 100% par Mercialys
- 5 GSA opérées par Casino et détenues à 60% par Mercialys

- 10 GSA opérées par Casino et détenues à 51% par Mercialys

En prenant en compte la quote-part des loyers selon la détention des actifs via ces différentes entités, et en réintégrant une quote-part de 25% de loyers des 5 GSA (3 Monoprix et 2 hypermarchés Géant Casino) détenues par la SCI AMR (dont Amundi est actionnaire à 75%), l'exposition économique de Mercialys aux loyers d'enseignes exploitées par le groupe Casino ressort à 18,3%.

L'exposition aux grandes surfaces alimentaires représente une conviction forte au cœur de la stratégie de mix-marchand de Mercialys. La récurrence des visites dans les hypermarchés au sein des sites et le caractère essentiel dans le quotidien des ménages de cette activité, sont des éléments importants de pérennisation des loyers associés à cette typologie d'immobilier. Cette conviction fait la singularité de Mercialys dans l'univers des foncières commerciales en Europe.

Par ailleurs, les modes de consommation ont évolué vers une spécialisation accrue des enseignes rendant souvent moins pertinentes les offres non alimentaires des hypermarchés. Les surfaces deviennent ainsi trop grandes, ce qui offre des opportunités de restructuration au profit de la galerie commerciale par la création de nouveaux emplacements de boutiques ou de moyennes surfaces renforçant le leadership des sites. Ce travail de transformation et de recommercialisation est un savoir-faire historique de la Société et offre un potentiel de réversion positive à terme. La surface actuelle moyenne des hypermarchés détenus par Mercialys s'élevant à plus de 12 000 m<sup>2</sup>, une restructuration vers une surface plus optimisée de 9 000 m<sup>2</sup> engendrerait la transformation d'environ 90 000 m<sup>2</sup> en surfaces de galerie commerciale.

Dans le même temps Mercialys diminue progressivement, mais régulièrement, son exposition à Casino en tant que premier locataire, via notamment la rotation d'actifs menée depuis 2018 et dont la dernière illustration est la cession de 2 Géants Casino en avril 2022.

Le 26 mai 2023, le groupe Casino a annoncé ouvrir une procédure de conciliation avec ses créanciers financiers. La société Mercialys n'est aucunement concernée par cette procédure et précise qu'à ce jour le groupe Casino paye ses loyers conformément à ses engagements contractuels.

Le 26 mai 2023, Casino a également annoncé la signature d'un protocole d'accord avec le Groupement Les Mousquetaires pour étendre leurs partenariats et optimiser leurs réseaux respectifs.

Ce protocole prévoit notamment la cession par Casino au Groupement Les Mousquetaires (enseigne Intermarché) d'un ensemble de points de vente issus du périmètre Casino France. La liste des magasins Géant transférés à Intermarché d'ici à 3 ans, entraînant un changement d'enseigne, a été publiée par la presse. Les sites Mercialys concernés par cette reprise sont ceux de Vals-près-le-Puy, Tours-La Riche, Besançon, Albertville, Montpellier, Millau et Valence.

Mercialys est propriétaire à 51% de l'hypermarché du Puy (BNP Real Estate détenant 49%) et à 25% de celui de Besançon (75% détenus par Amundi). Ces transferts d'enseigne participeront à la diversification de la base locative de Mercialys et à celle de l'ancrage alimentaire des sites de son patrimoine.

### 1.3. Une capacité à se positionner sur des opérations de croissance

L'un des enjeux opérationnels majeurs de Mercialys, dans un contexte incertain sur la consommation, est de développer l'attractivité de ses sites pour en extraire de la valeur et en faciliter à terme la rotation.

Mercialys n'a réalisé aucune opération de cession au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023. Compte tenu de sa structure financière très solide, la Société restera très opportuniste sur de potentiels arbitrages, qui porteraient essentiellement sur des actifs ayant atteint leur maturité ou participant à réduire l'exposition du portefeuille locatif au groupe Casino.

La foncière dispose également d'une marge de manœuvre lui permettant de se positionner sur de nouveaux investissements. Ceux-ci pourront porter sur le portefeuille de 471 M€ de projets déjà déterminé (cf. ci-après), sur des acquisitions d'actifs ou des développements intégrant des marges de promotion. Le développement de Mercialys restera focalisé sur le secteur du commerce, tout en capitalisant sur ses différentes expertises immobilières lui permettant de participer à des opérations mixtes.

La hausse des taux de crédit engendre une grande sélectivité des projets ou acquisitions, qui doivent répondre à un critère exigeant de rendement de 250 pb au-dessus du coût de refinancement. Les investissements devront également répondre à des critères de qualité stricts en termes d'exposition locative (secteurs résilients comme l'alimentaire) et de localisation géographique.

Par ailleurs, dans l'optique de renforcer son expertise concernant les tendances de consommation, Mercialys a participé, en juillet 2023, au tour de table réalisé par le groupe DEPUR, spécialiste de la conception et l'exécution de grands projets Food & Beverage & Entertainment (F&B&E). Mercialys a pris une part majeure de cette levée de fonds, au côté de Bouygues Immobilier et du fonds Tourisme/Loisirs de la BPI et deviendra un actionnaire de référence du groupe DEPUR, avec un peu moins de 23% du capital pour un investissement de 1,1 M€.

L'offre de DEPUR consiste à structurer en un même lieu une offre de restauration/boissons et animations/loisirs allié à une expérience client allant bien au-delà du savoir-faire culinaire.

Grâce à cette levée de fonds, DEPUR disposera des moyens d'accélérer son développement et de renforcer son expertise avec pour ambition de s'imposer comme le premier opérateur spécialisé du secteur F&B&E intégré verticalement, de la conceptualisation à l'exploitation.

### 1.4. Analyse détaillée des résultats

#### 1.4.1. Un niveau d'activité solide, engendrant une croissance organique des loyers à +4,2%

Les revenus locatifs comprennent pour l'essentiel les **loyers facturés** par Mercialys, auxquels s'ajoutent pour une part limitée les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation versés par les locataires et étalés sur la durée ferme du bail (36 mois de façon usuelle).



(en milliers d'euros)	30/06/2022	30/06/2023	Var. %
Loyers facturés	86 087	87 910	+2,1%
Droits d'entrée et indemnités de déspecialisation	364	254	-30,1%
<b>Revenus locatifs</b>	<b>86 450</b>	<b>88 164</b>	<b>+2,0%</b>
Impôt foncier	-13 310	-13 729	+3,1%
Refacturation aux locataires	11 432	11 453	+0,2%
<b>Impôt foncier non récupéré</b>	<b>-1 878</b>	<b>-2 276</b>	<b>+21,2%</b>
Charges locatives	-16 455	-19 742	+20,0%
Refacturation aux locataires	13 957	16 965	+21,6%
<b>Charges locatives non récupérées</b>	<b>-2 498</b>	<b>-2 777</b>	<b>+11,2%</b>
Honoraires de gestion	-3 739	-555	-85,2%
Refacturation aux locataires	2 134	1 999	-6,3%
Pertes et dépréciations sur créances	4 199	-2 219	na
Autres charges	341	229	-32,9%
<b>Charges nettes sur immeubles</b>	<b>2 935</b>	<b>-546</b>	<b>na</b>
<b>Loyers nets</b>	<b>85 009</b>	<b>82 564</b>	<b>-2,9%</b>

L'évolution des loyers facturés de **+2,1 points** résulte principalement des éléments suivants :

- l'effet de l'indexation pour **+3,8 points**, soit +3,2 M€ ;
- la baisse de la contribution du Commerce Éphémère pour **-0,2 point**, soit -0,2 M€ ;
- la progression des loyers variables pour **+1,7 point**, soit +1,4 M€ ;
- les actions menées sur le parc pour **-1,5 point**, soit -1,3 M€ ;
- l'impact comptable des allègements de loyers consentis aux enseignes dans le cadre de la crise sanitaire pour **+0,5 point**, soit +0,4 M€ ;
- les cessions d'actifs réalisées en 2022 pour **-2,0 points**, soit -1,7 M€ ;
- d'autres effets incluant principalement la vacance stratégique liée aux programmes de restructuration en cours pour **-0,1 point**, soit -0,1 M€.

Compte tenu des 5 premiers effets décrits ci-avant, la **croissance organique des loyers facturés** affiche une hausse de **+4,2 points**.

L'effet de l'indexation reste globalement stable entre fin mars et fin juin 2023 (respectivement +3,6% et +3,8%). Les actions sur le parc ont contribué négativement à la croissance et représentent un creux au 1<sup>er</sup> semestre, compte tenu de la vacance générée par la liquidation de l'enseigne Camaïeu, qui représente à elle seule 0,3 point de vacance sur le semestre. Hors Camaïeu, le taux de vacance financière courante est quasiment stable et les bonnes performances concernant la commercialisation devraient soutenir la croissance organique à moyen terme. La contribution satisfaisante des loyers variables témoigne parallèlement de la bonne tenue de l'activité des locataires.

Les effets de périmètre reflètent essentiellement l'effet des cessions réalisées en avril 2022 (hypermarchés Géant Casino d'Annecy Seynod et de Saint-Etienne Monthieu) et décembre 2022 (galeries de Marseille Sainte-Anne et Marseille Croix-Rouge).

Les **droits d'entrée et indemnités de déspecialisation**<sup>5</sup> facturés sur la période sont non significatifs à l'instar du 1<sup>er</sup> semestre 2022. Après prise en compte des étalements sur la durée ferme des baux prévus par les normes IFRS, les droits d'entrée comptabilisés sur le 1<sup>er</sup> semestre 2023 s'établissent à 0,3 M€, contre 0,4 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2022.

Les **loyers nets** ressortent en baisse de -2,9%, soit 82,6 M€ au 30 juin 2023. Ils correspondent à la différence entre les revenus locatifs et les charges directement affectables aux sites. Ces charges regroupent les impôts fonciers et les charges locatives non refacturés aux locataires, ainsi que les charges nettes sur immeubles (composées principalement des honoraires de gestion locative versés au property manager et non refacturés et de certaines charges directement imputables à l'exploitation des sites).

Les charges entrant dans le calcul des loyers nets représentent 5,6 M€ sur le 1<sup>er</sup> semestre 2023 vs. 1,4 M€ au 30 juin 2022. La Société a bénéficié de la baisse des honoraires de gestion versés du fait de l'internalisation de fonctions en 2022. En revanche, le 1<sup>er</sup> semestre 2022 a bénéficié d'un produit net de +5,7 M€ au titre des impacts liés à la crise sanitaire : un effet positif exceptionnel lié à des reprises de provisions au titre d'impayés constatés sur les exercices 2020-2021 pour un montant de +6,6 M€ et parallèlement, une charge de -0,8 M€ relative à des avoirs sur loyers. En revanche, l'effet au titre de cette situation exceptionnelle est très limité à fin juin 2023 à +0,4 M€, décomposé entre une charge de -0,4 M€ correspondant à des avoirs sur les loyers facturés et des reprises de provisions liées aux impayés directement engendrés par la crise sanitaire de +0,8 M€. Hors ces éléments exceptionnels de lissage liés à la crise sanitaire, les loyers nets seraient en hausse de +3,6%.

## 1.4.2. Des indicateurs opérationnels robustes

Le 1<sup>er</sup> semestre 2023 a été émaillé d'événements contraires qui ont pesé sur les tendances du commerce en France. Ainsi, les manifestations contre la réforme des retraites et le blocage temporaire de certains dépôts de carburant ont pénalisé la fréquentation de nos centres. Par ailleurs, les interrogations perceptibles des consommateurs quant à l'évolution de leur pouvoir d'achat, vu par le prisme de l'inflation alimentaire, ont pesé sur le chiffre d'affaires des commerçants<sup>6</sup> qui est néanmoins resté robuste au premier semestre 2023 à +3,5%.

Les tendances du commerce en France au 1<sup>er</sup> semestre s'en ressentent, avec notamment une évolution de la consommation des ménages contrastée (-0,8% en mars et avril et +0,5% en mai) selon l'INSEE. Elle devrait néanmoins rester stable sur l'ensemble de l'année 2023 selon la Banque de France. Les ménages français bénéficient notamment des ressources issues de l'épargne excédentaire constituée durant la crise sanitaire de 2020-2021 et ne sont pas affectés par la remontée des taux d'intérêt sur leur emprunt immobilier souscrit très majoritairement à taux fixe.

Dans ce contexte, les performances en fréquentation des centres commerciaux et en chiffre d'affaires des commerçants<sup>6</sup> se sont bien comportées, traduisant la résilience du modèle de Mercialis axé sur la satisfaction des besoins essentiels à prix abordables du plus grand nombre.

La fréquentation totale des sites Mercialis, au 1<sup>er</sup> semestre 2023, est en baisse de -2,0% par rapport à la même période 2022, contre un indice national Quantaflow en progression de +3,7%.

Cette performance masque un différentiel important entre la fréquentation des centres commerciaux de Mercialis, qui affiche une progression de +2,3% et la performance des hypermarchés ancrant ces sites, en recul

<sup>5</sup> Indemnités payées par un locataire afin de modifier la destination de son bail et pouvoir exercer une activité autre que celle originellement prévue au contrat de location

<sup>6</sup> Grands centres et principaux centres leaders de proximité de Mercialis à surfaces constantes, représentant plus de 80% de la valeur des centres commerciaux de la Société.

sensible de fréquentation à -8,9%.

Cette décorrélation prononcée illustre bien les parcours marchands distincts des clients, les galeries bénéficiant de leur attractivité propre (diversité des enseignes, nombre, positionnement prix,...).

La dynamique, hors hypermarchés, se retrouve également au niveau du **chiffre d'affaires** des enseignes locataires qui progresse de +3,5% au 1<sup>er</sup> semestre 2023. A fin mai 2023 la croissance du chiffre d'affaires des enseignes s'établissait à +3,4%, pour un panel national (FACT) en croissance de +5,2%.

Le différentiel en faveur du panel national s'explique essentiellement par un rebond plus fort, au sein du panel national, des grands centres commerciaux qui avaient été impactés par l'exigence du pass vaccinal dans les restaurants jusqu'à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

Il est notable qu'au cours des cinq dernières années, le panier moyen des clients sur le périmètre de Mercialis a progressé de près de +25% (soit +5,8% par an en moyenne), illustrant d'une part l'attractivité du mix-marchand et d'autre part une plus grande efficacité des déplacements, préparés en amont et enfin, plus récemment, de l'effet de l'inflation.

Sur ces bases résilientes, qui montrent l'ancrage profond du commerce physique dans la vie quotidienne des Français, Mercialis a généré des résultats solides.

Le **taux d'effort**<sup>7</sup> ressort à un niveau très soutenable de 10,9% à fin juin 2023, contre 10,7% au 30 juin 2022 et 11,1% au 31 décembre 2022. La légère baisse de cet indicateur par rapport à fin 2022 résulte de l'évolution du mix marchand, traduisant la politique locative de la Société visant à entretenir le leadership de ses sites via une offre adaptée, tout en préservant l'accessibilité et la soutenabilité des loyers.

Le **taux de vacance financière courante**<sup>8</sup> - qui exclut la vacance « stratégique » décidée afin de faciliter la mise en place des plans d'extensions et restructurations - s'établit à 3,3% au 1<sup>er</sup> semestre 2023, en hausse par rapport au niveau de 2,9% constaté à fin juin 2022 et au 31 décembre 2022 conformément à ce qui avait été annoncé en février 2023, en particulier du fait de la liquidation de l'enseigne Camaïeu.

Celle-ci représentait 0,9% de la base locative de Mercialis. A fin juin, 7 magasins sont loués, représentant près de 45% des loyers concernés, des bons pour accord ont également été signés sur 2 magasins (soit 15% des loyers concernés). Il est à noter que les recommercialisations ont été réalisées sur une réversion moyenne positive de +9%.

Hors la vacance liée à Camaïeu, dont l'impact est de 0,3 point, le taux de vacance financière courante serait quasiment stable à fin juin 2023.

La dynamique locative est illustrée par la signature de 65 baux de renouvellements ou de recommercialisations au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023. Le taux de réversion associé à ces négociations ressort à +1,1%.

A ce titre, la stratégie de Mercialis de renforcer le mix-marchand abordable pour les visiteurs s'est traduite par exemple par la signature au 1<sup>er</sup> semestre de Rituals (santé/beauté) dans les centres commerciaux de Brest, Nîmes et Angers, de Primaprix (destockeur) à Paris Massena, du comptoir de Mathilde (épicerie) à Quimper et Annecy ou bien encore de Darty à Angers et de plusieurs enseignes locales aussi bien à Nîmes qu'à Montpellier.

Le **taux de recouvrement** du 1<sup>er</sup> semestre 2023 s'est établi à 92,9% au 30 juin 2023. Au 21 juillet 2023, ce taux a progressé à 93,5%.

<sup>7</sup> Rapport entre le loyer, les charges (y compris fonds marketing) et les travaux refacturés TTC, payés par les commerçants, et leur chiffre d'affaires TTC (hors grandes surfaces alimentaires)

<sup>8</sup> Le taux d'occupation, tout comme le taux de vacance de Mercialis n'intègre pas les conventions liées à l'activité de Commerce Éphémère

### 1.4.3. Évolution de la structure des baux

Les loyers perçus par Mercialys proviennent d'enseignes très diversifiées puisque, à l'exception des enseignes du groupe Casino (détails présentés ci-dessous), aucun autre locataire ne représente plus de 2% du loyer total.

Le poids des enseignes appartenant au groupe Casino dans les loyers totaux représente 21,4% au 30 juin 2023, quasi identique au 31 décembre 2022 (21,0%) et au 30 juin 2022 (20,9%). Bien qu'en très légère hausse mécanique à court terme, le poids du locataire Casino se réduit régulièrement du fait de la stratégie volontariste de Mercialys de réduire cette exposition comme détaillé au paragraphe 1.2.

Cette exposition comptable consolidée est calculée en prenant en compte la totalité des loyers versés par des enseignes appartenant au Groupe Casino.

Retraite à la baisse de la participation minoritaire de 49% détenue par BNP Paribas REIM dans les SAS Hyperthetis Participations et Immosiris, sociétés qui détiennent au total 10 hypermarchés opérés sous la marque Géant Casino, et retraite à la hausse de la participation minoritaire de 25% de Mercialys dans la SCI AMR détenant 3 Monoprix et 2 hypermarchés opérés sous la marque Géant Casino, l'exposition économique de Mercialys aux loyers d'enseignes exploitées par le Groupe Casino ressort à 18,3% fin juin 2023 (vs 17,8% fin juin 2022 et 18,0% fin 2022).

L'échéancier des baux conclus avec le groupe Casino, hors sociétés mises en équivalence est présenté ci-dessous :

#### Échéancier des principaux baux du groupe Casino

Site	% de détention par Mercialys	Typologie	Date de début de bail	Date de fin de bail	Caractéristiques du bail
Grenoble	100%	Monoprix	02/2010	02/2022	Bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Quimper	100%	Hypermarché	12/2014	12/2026	Bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Aix-en-Provence	51%	Hypermarché	06/2015	06/2027	Bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Marseille	100%	Hypermarché	06/2015	06/2027	Bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Brest	51%	Hypermarché	06/2015	06/2027	Bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Nîmes	51%	Hypermarché	06/2015	06/2027	Bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Angers	51%	Hypermarché	06/2015	06/2027	Bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Lanester	100%	Hypermarché	06/2015	06/2027	Bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Niort	51%	Hypermarché	06/2015	06/2027	Bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Fréjus	51%	Hypermarché	06/2015	06/2027	Bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Narbonne	51%	Hypermarché	11/2015	11/2027	Bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Istres	51%	Hypermarché	11/2015	11/2027	Bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Le Puy	51%	Hypermarché	11/2015	11/2027	Bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Clermont-Ferrand	51%	Hypermarché	11/2015	11/2027	Bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Annemasse	100%	Hypermarché	12/2015	12/2027	Bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Ajaccio	60%	Hypermarché	07/2018	06/2030	Bail commercial 12 ans, 9 ans de période ferme
Corte	60%	Supermarché	07/2018	06/2030	Bail commercial 12 ans, 9 ans de période ferme
Furiani	60%	Hypermarché	07/2018	06/2030	Bail commercial 12 ans, 9 ans de période ferme
Porto-Vecchio	60%	Hypermarché	07/2018	06/2030	Bail commercial 12 ans, 9 ans de période ferme
Toga	60%	Hypermarché	07/2018	06/2030	Bail commercial 12 ans, 9 ans de période ferme

### Top 10 des enseignes locataires (hors groupe Casino)

H&M
Feu Vert
Armand Thiery
Nocibé
Fnac
Mango
Orange
Jules
Sephora
Yves Rocher

**13,5% des loyers contractuels en base annualisée**

La **répartition par enseigne** (enseignes nationales, locales et liées au Groupe Casino) des loyers contractuels en base annualisée est la suivante :

	Nombre de baux 30/06/2023	LMG* + variable annuels (en M€) 30/06/2023	Quote-Part loyer (en %)	
			30/06/2022	30/06/2023
Enseignes nationales et internationales	1 407	112,8	65,5%	65,3%
Enseignes locales	600	23,1	13,6%	13,4%
Monoprix	1	1,2	0,7%	0,7%
Géant Casino et autres entités	46	35,7	20,2%	20,6%
<b>Total</b>	<b>2 054</b>	<b>172,8</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

\* LMG = Loyer Minimum Garanti

La **répartition par secteur d'activité** (y compris grandes surfaces alimentaires) des loyers de Mercialis reste également très diversifiée. La Société maintiendra sa stratégie de constitution de mix marchands équilibrés, avec une poursuite de l'inflexion baissière de son exposition au textile au profit de secteurs comme la santé et la beauté, la culture, les cadeaux et le sport, ainsi que des activités plus novatrices :

	Quote-Part loyer (en %)	
	30/06/2022	30/06/2023
Alimentation et restauration	8,2%	8,4%
Santé et beauté	12,8%	12,9%
Culture, cadeaux et sport	17,4%	17,8%
Équipement de la personne	30,6%	29,0%
Équipement du ménage	7,4%	7,8%
Grandes surfaces alimentaires	20,3%	20,9%
Services	3,3%	3,2%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

La **structure des loyers** au 30 juin 2023 montre la prédominance, en termes de masse locative, des baux intégrant une clause variable. Cependant, l'exposition de la Société aux loyers purement variables est très limitée, à 1,7% de la base locative.

	Nombre de baux 30/06/2023	LMG + variable annuels (en M€) 30/06/2023	Quote-Part loyer (en %)	
			30/06/2022	30/06/2023
Baux avec clause variable	1 283	101,1	59%	58%
- dont LMG		97,4	57%	56%
- dont loyer variable associé au LMG		0,7	0%	0%
- dont loyer variable sans LMG		3,0	1%	2%
Baux sans clause variable	771	71,8	41%	42%
<b>Total</b>	<b>2 054</b>	<b>172,8</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

La structure des loyers au 30 juin 2023 présente une prédominance de baux indexés à l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux). Compte tenu des dates de signature des baux, l'indexation des loyers de Mercialys sera liée à 14% à l'indice publié au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, 22% à l'indice publié au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022, 48% à l'indice publié au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 et 10% à l'indice publié au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022, les autres indices pesant pour un solde résiduel de 7%.

	Nombre de baux 30/06/2023	LMG + variable annuels (en M€) 30/06/2023	Quote-Part loyer (en %)	
			30/06/2022	30/06/2023
Baux indexés à l'ILC	1 783	162,5	95%	96%
Baux indexés à l'ICC	89	5,3	4%	3%
Baux indexés à l'ILAT ou non révisables	164	1,3	1%	1%
<b>Total</b>	<b>2 036</b>	<b>169,1</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

L'échéancier des baux, enfin, est détaillé dans le tableau ci-dessous :

Au 30/06/2023	Nombre de baux	LMG + variable annuels (en M€)	Part des baux échus (% LMG + variable annuels)
Échus au 31/12/2022	292	18,6	10,7%
2023	111	7,3	4,2%
2024	154	9,4	5,4%
2025	126	7,7	4,5%
2026	170	16,0	9,2%
2027	214	40,8	23,6%
2028	201	15,0	8,7%
2029	177	11,6	6,7%
2030	269	25,7	14,9%
2031	192	11,4	6,6%
2032 et au-delà	148	9,3	5,4%
<b>Total</b>	<b>2 054</b>	<b>172,8</b>	<b>100,0%</b>

Le stock de baux arrivés à échéance à fin 2023 s'explique par des négociations en cours, des refus de renouvellements avec paiement d'une indemnité d'éviction, des négociations globales par enseignes, des temporisations tactiques, etc.

Comme évoqué ci-avant, l'activité locative est restée soutenue au cours du 1<sup>er</sup> semestre. Dès lors, si, à fin 2022 les baux échus ou à échoir au 31 décembre 2022 représentaient 12,0% de la base locative totale de la Société, ils ne représentent plus que 10,7% à date de la publication du présent Rapport.

#### 1.4.4. Revenus de gestion, charges de structure et EBITDA

(en milliers d'euros)	30/06/2022	30/06/2023	Var. %
<b>Loyers nets</b>	<b>85 009</b>	<b>82 564</b>	<b>-2,9%</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	1 208	1 412	+17,0%
Autres produits et charges	-1 620	-1 904	+17,5%
Charges de personnel	-9 346	-9 789	+4,7%
<b>EBITDA</b>	<b>75 251</b>	<b>72 284</b>	<b>-3,9%</b>
% revenus locatifs	87,0%	82,0%	-

Les **revenus de gestion, d'administration et d'autres activités** comprennent notamment les honoraires facturés au titre de prestations de service réalisées par certaines équipes de Mercialys (que ce soit dans le cadre d'une prestation de conseil réalisée par l'équipe d'asset management, ou dans le cadre de la prestation de direction de centre réalisée par les équipes sur site), des honoraires de commercialisation, des honoraires d'asset management et des honoraires de conseil dans le cadre des partenariats mis en place.

Les honoraires facturés au 30 juin 2023 s'établissent à 1,4 M€ contre 1,2 M€ au 30 juin 2022.

Aucune **marge de promotion immobilière** n'a été comptabilisée au 1<sup>er</sup> semestre 2023, ni en 2022.

Les **autres produits courants** de 0,4 M€ comptabilisés au 1<sup>er</sup> semestre 2022 intégraient des dividendes reçus de l'OPCI créé en partenariat avec la société Union Investment en 2011. Cet OPCI est détenu à 80% par Union Investment et 20% par Mercialys et est comptabilisé dans les comptes de Mercialys sous forme de titres non consolidés dans les actifs non courants. Le centre commercial détenu par cet OPCI ayant été cédé en 2022, et cette société étant en cours de liquidation, Mercialys n'enregistre plus de remontée de dividendes à ce titre en 2023.

Les **autres charges courantes** comprennent principalement les coûts de structure. Ils regroupent notamment les dépenses de communication financière, les rémunérations versées aux membres du Conseil d'Administration, les dépenses de communication institutionnelle, de communication des centres, les frais d'études marketing, les honoraires divers (Commissaires aux comptes, conseil, études) et les dépenses d'expertise du parc immobilier.

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023, ces charges se sont élevées à 1,9 M€ contre 2,0 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2022, témoignant d'une gestion rigoureuse des coûts.

Les **charges de personnel** s'élèvent à 9,8 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2023, en hausse par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2022 (9,3 M€). Cette évolution intègre à la fois l'impact des hausses de salaires dans un contexte inflationniste, et de l'intégration de nouveaux effectifs recrutés en 2022 et 2023 au titre de la reprise, au 1<sup>er</sup> janvier 2023, des fonctions de gestion locative et de gestion technique et administrative.

À noter par ailleurs, qu'une partie des charges de personnel peut aussi faire l'objet d'une facturation d'honoraires, que ce soit dans le cadre de prestations de conseil réalisées par l'équipe d'asset management, ou dans le cadre de la prestation de direction de centre réalisée par les équipes sur site (cf. paragraphe ci-avant relatif aux revenus de gestion, d'administration et d'autres activités).

En conséquence de ce qui précède, le **résultat opérationnel avant amortissement, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels (EBITDA<sup>9</sup>)** ressort à 72,3 M€, en baisse de -3,9% par rapport au 30 juin 2022. La marge d'EBITDA ressort à 82,0% (vs. 83,2% au 31 décembre 2022 et 87,0% au 30 juin 2022).

<sup>9</sup> Earnings before interests, tax, depreciation and amortization

### 1.4.5. Résultat financier

Le **résultat financier** pris en compte dans le calcul du résultat récurrent (FFO) ressort à 13,7 M€ au 30 juin 2023, contre 14,2 M€ au 30 juin 2022.

Ce montant ne prend pas en compte des éléments non récurrents tels que l'inefficacité des couvertures, le risque de défaillance bancaire, les primes et frais associés aux rachats obligataires, montants issus du débouclage des produits de couverture et amortissements exceptionnels.

Dans le cadre de la restructuration de la dette menée au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, des primes et suramortissements avaient été engendrés par les deux rachats obligataires dans les comptes à fin juin 2022. Ces impacts figurent dans le détail du résultat financier global ci-après :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2022	30/06/2023	Var. %
<b>Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie (a)</b>	<b>19</b>	<b>1 296</b>	<b>na</b>
Coût de la dette mise en place (b)	-14 863	-17 823	+19,7%
Impact des instruments de couverture (c)	6 859	2 554	-62,8%
Coût des crédits-baux immobiliers (d)	0	0	na
<b>Coût de l'endettement financier brut hors éléments exceptionnels</b>	<b>-8 004</b>	<b>-15 269</b>	<b>na</b>
Amortissement exceptionnel des frais en lien avec le remboursement anticipé de la dette financière (e)	-4 282	0	na
<b>Coût de l'endettement financier brut (f) = (b)+(c)+(d)+(e)</b>	<b>-12 286</b>	<b>-15 269</b>	<b>+24,0%</b>
<b>Coût de l'endettement financier net (g) = (a)+(f)</b>	<b>-12 267</b>	<b>-13 974</b>	<b>+13,9%</b>
Coût du Revolving Credit Facility et des prêts bilatéraux (non tirés) (h)	-1 460	-1 191	-18,4%
Autres charges financières (i)	-165	-240	+45,6%
<b>Autres charges financières hors éléments exceptionnels (j) = (h)+(i)</b>	<b>-1 625</b>	<b>-1 431</b>	<b>-11,9%</b>
Frais sur opérations de rachat et de restructuration de la dette et des instruments de couverture (k)	-26 358	-5 397	na
<b>Autres charges financières (l) = (j)+(k)</b>	<b>-27 983</b>	<b>-6 828</b>	<b>na</b>
<b>Total charges financières (m) = (f)+(l)</b>	<b>-40 269</b>	<b>-22 097</b>	<b>na</b>
Produits issus des participations	129	381	na
Autres produits financiers	0	0	na
<b>Autres produits financiers (n)</b>	<b>129</b>	<b>381</b>	<b>na</b>
<b>Total produits financiers (o) = (a)+(n)</b>	<b>147</b>	<b>1 677</b>	<b>na</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER = (m)+(o)</b>	<b>-40 121</b>	<b>-20 420</b>	<b>-49,1%</b>



## 1.4.6. Résultat récurrent (FFO) et résultat net part du groupe (RNPG)

### 1.4.6.1. Résultat récurrent (FFO)

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2022	30/06/2023	Var. %
<b>EBITDA</b>	<b>75 251</b>	<b>72 284</b>	<b>-3,9%</b>
Résultat financier (hors éléments non récurrents <sup>10</sup> )	-14 162	-13 698	-3,3%
Reprises/(dotations) aux provisions	-522	-658	+25,9%
Autres produits et charges opérationnels (hors plus-value de cessions et dépréciations)	766	3 396	na
Charge d'impôt	-339	-265	-21,9%
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises (hors plus-values, amortissements et dépréciations)	1 836	1 799	-2,0%
Participations ne donnant pas le contrôle (hors plus-values, amortissements et dépréciations)	-5 367	-5 404	+0,7%
<b>FFO (Résultat récurrent)</b>	<b>57 461</b>	<b>57 453</b>	<b>+0,0%</b>
<b>FFO par action<sup>11</sup> (Résultat récurrent par action)</b>	<b>0,61</b>	<b>0,62</b>	<b>+0,3%</b>

Les **autres produits et charges opérationnels** (hors plus-values de cessions et dépréciations) pour +3,4 M€ sont essentiellement constitués de l'effet des reprises ou dotations de provisions. Une provision de 2,1 M€ relative à un litige sur un site à La Réunion portant sur une problématique de voirie a notamment fait l'objet d'une reprise à fin juin 2023.

Le régime fiscal des SIIC exonère d'impôt sur les sociétés les résultats provenant des activités immobilières, à condition qu'au moins 95% du résultat issu des revenus locatifs et 70% des plus-values de cession d'actifs immobiliers soient distribués. Les charges constatées par Mercialys au titre de l'impôt sont donc engendrées par la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), l'impôt sur les sociétés sur des activités n'entrant pas dans le statut SIIC et les impôts différés.

Le 1<sup>er</sup> semestre 2023 enregistre une **charge d'impôt** de -0,3 M€ principalement composée de la CVAE. La charge d'impôt s'était élevée à -0,3 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2022.

Le montant pris en compte au 30 juin 2023 au titre de la **quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises** (hors plus-values, amortissements et dépréciations) s'élève à 1,8 M€, stable par rapport au 30 juin 2022. Les sociétés comptabilisées par mise en équivalence dans les comptes consolidés de Mercialys sont la SCI AMR (créée en partenariat avec Amundi Immobilier en 2013 et dont Mercialys détient 25% des parts), la SNC Aix2 (dont Mercialys a acquis 50% des parts en décembre 2013 et dont Altarea Cogedim détient les 50% restants), la société Corin Asset Management SAS (dont Mercialys détient 40% des parts), ainsi que la SAS Saint-Denis Génin (dont Mercialys détient 30% des parts).

Les **participations ne donnant pas le contrôle** (hors plus-values, amortissements et dépréciations) ressortent à 5,4 M€ au 30 juin 2023, stables par rapport au 30 juin 2022. Ils sont liés à la participation de 49% de BNP Paribas

<sup>10</sup> Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire, prix et frais liés aux rachats obligataires, produits et charges issus du débouclage des opérations de couverture et amortissements exceptionnels

<sup>11</sup> Calculé sur le nombre d'actions moyen non dilué (basique), soit 93 252 895 actions

REIM France dans les sociétés Hyperthetis Participations et Immosiris. Mercialys en conservant le contrôle exclusif, ces filiales sont consolidées par intégration globale.

Sur la base de ces éléments, le **résultat récurrent (FFO)<sup>12</sup>** s'élève à 57,5 M€ au 30 juin 2023, stable par rapport au 30 juin 2022. Considérant le nombre d'actions moyen (basique) de 93 252 895, le FFO représente 0,62 euro par action au 30 juin 2023, soit +0,3% sur la période. La base de comparaison au 30 juin 2022 intégrait des éléments liés à la crise sanitaire représentant un produit net de +5,7 M€. Le FFO à fin juin 2023 enregistre à ce titre un produit net non significatif de +0,4 M€. Sur une base retraitée des impacts exceptionnels engendrés par la crise sanitaire et qui s'éteindront en 2023, **le FFO à fin juin 2023 est en progression de +10,3%**.

#### 1.4.6.2. Résultat net part du groupe (RNPG)

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2022	30/06/2023	Var. %
FFO (Résultat récurrent)	57 461	57 453	+0,0%
Dotations aux amortissements	-18 622	-18 926	+1,6%
Autres produits et charges opérationnels	-432	-18 216	na
Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire, impacts nets des rachats obligataires et opérations de couvertures	-25 959	-6 653	na
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises et participations ne donnant pas le contrôle (amortissements, dépréciations et plus-values)	147	16 783	na
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>12 595</b>	<b>30 441</b>	<b>na</b>

Les **dotations aux amortissements** s'établissent à 18,9 M€ au 30 juin 2023, en hausse limitée de +1,6% par rapport au 30 juin 2022 (18,6 M€).

Les **autres produits et charges opérationnels** non intégrés dans le Résultat récurrent (FFO) couvrent notamment le montant des plus-values de cessions immobilières nettes et provisions pour dépréciations d'actifs.

À ce titre, le montant des autres produits opérationnels s'élève à 1,9 M€ au 30 juin 2023, contre 73,2 M€ au 30 juin 2022. Ce montant inclut essentiellement :

- des produits relatifs à des régularisations de cessions antérieures (1,7 M€) ;
- des reprises de dépréciations d'immeubles de placements (0,3 M€).

Le montant des autres charges opérationnelles s'élève à 20,2 M€ au 30 juin 2023, contre 73,7 M€ au 30 juin 2022. Il correspond essentiellement à :

- des charges relatives à des régularisations de cessions antérieures (1,5 M€) ;
- des dotations aux provisions pour dépréciation d'immeubles de placement (18,6 M€).

Enfin, Mercialys a comptabilisé des impacts au titre d'opérations de couverture visant à renforcer sa position de dette à taux fixe au 1<sup>er</sup> semestre 2023. Ces montants, cumulés avec l'impact de l'inefficacité des swaps et du risque de défaillance des banques, ont représenté un total de 6,7 M€.

<sup>12</sup> Le résultat récurrent (FFO) correspond au résultat net avant dotation aux amortissements, plus ou moins-values de cession nettes de frais associés, dépréciations d'actifs éventuelles et autres effets non récurrents

Dès lors, le **résultat net part du Groupe**, tel que défini par les normes IFRS, s'élève à 30,4 M€ au 30 juin 2023, contre 12,6 M€ au 30 juin 2022.

## 1.5. Investissements et cessions

Mercialys n'a réalisé aucune opération de cession au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023. Compte tenu de sa structure financière très solide, la Société restera très opportuniste sur de potentiels arbitrages, qui porteraient essentiellement sur des actifs ayant atteint leur maturité ou participant à réduire l'exposition du portefeuille locatif au groupe Casino.

La foncière dispose également d'une marge de manœuvre lui permettant de se positionner sur de nouveaux investissements. Ceux-ci pourront porter sur le portefeuille de 471 M€ de projets déjà déterminé (cf. ci-après), sur des acquisitions d'actifs ou des développements intégrant des marges de promotion. Le développement de Mercialys restera focalisé sur le secteur du commerce, tout en capitalisant sur ses différentes expertises immobilières lui permettant de participer à des opérations mixtes.

La hausse des taux de crédit engendre une grande sélectivité des projets ou acquisitions, qui doivent répondre à un critère exigeant de rendement de 250 pb au-dessus du coût de refinancement. Les investissements devront également répondre à des critères de qualité stricts en termes d'exposition locative (secteurs résilients comme l'alimentaire) et de localisation géographique.

De plus, afin de renforcer son expertise concernant les tendances de consommation, Mercialys a participé, en juillet 2023, au tour de table réalisé par le groupe DEPUR, spécialiste de la conception et l'exécution de grands projets Food & Beverage & Entertainment (F&B&E), devenant un actionnaire de référence avec un peu moins de 23% du capital, pour un investissement de 1,1 M€.

(en millions d'euros)	Investissement total	Investissement restant à engager	Date de livraison
<b>PROJETS ENGAGÉS<sup>13</sup></b>	<b>20,2</b>	<b>18,8</b>	<b>2023 / 2026</b>
Activités tertiaires	20,2	18,8	2023 / 2026
<b>PROJETS MAÎTRISÉS</b>	<b>148,4</b>	<b>143,3</b>	<b>2024 / 2025</b>
Commerce	129,9	125,0	2024 / 2025
Restauration et loisirs	3,5	3,4	2025
Activités tertiaires	15,0	14,9	2024 / 2025
<b>PROJETS IDENTIFIÉS</b>	<b>302,1</b>	<b>301,9</b>	<b>2024 / 2028</b>
Commerce	172,3	172,2	2024 / 2028
Restauration et loisirs	100,9	100,9	2026 / 2028
Activités tertiaires	28,9	28,9	2025 / 2027
<b>TOTAL PROJETS</b>	<b>470,6</b>	<b>464,1</b>	<b>2023 / 2028</b>

- *Projets engagés : projets totalement sécurisés au regard de la maîtrise foncière, de la programmation et des autorisations d'urbanisme afférentes*
- *Projets maîtrisés : projets maîtrisés du point de vue du foncier, présentant des points à finaliser au regard de l'urbanisme réglementaire (constructibilité), de la programmation ou des autorisations administratives*
- *Projets identifiés : projets en cours de structuration, en phase d'émergence*

<sup>13</sup> Les investissements à engager au titre du pipeline correspondent au projet mixte de Saint-Denis au nord de Paris, dont le TRI est attendu au-dessus de 8%, et des espaces de coworking

## 1.6. Expertise du patrimoine immobilier et Actif Net Réévalué

Le patrimoine de Mercialys est évalué deux fois par an par des experts indépendants.

Au 30 juin 2023, BNP Real Estate Valuation, Catella Valuation, Cushman & Wakefield, CBRE Valuation et BPCE Expertises immobilières ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys :

- BNP Real Estate Valuation a réalisé l'expertise de 17 sites au 30 juin 2023 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 31 décembre 2022 ;
- Catella Valuation a réalisé l'expertise de 17 sites au 30 juin 2023 sur la base d'une visite *in situ* de l'ensemble des sites au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023 ;
- Cushman & Wakefield a réalisé l'expertise de 9 sites au 30 juin 2023 sur la base d'une visite *in situ* des sites au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023 ;
- CBRE Valuation a réalisé l'expertise de 1 site au 30 juin 2023 sur la base d'une actualisation de l'expertise réalisée au 31 décembre 2022 ;
- BPCE Expertises Immobilières a réalisé l'expertise de 16 sites au 30 juin 2023 sur la base d'une visite *in situ* de l'ensemble des sites au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023 ;
- Une expertise interne a été menée pour 1 actif acquis au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023.

Sur ces bases, la **valorisation du patrimoine** ressort à 2 987,0 M€ droits inclus au 30 juin 2023, contre 3 091,2 M€ au 31 décembre 2022. Hors droits, cette valeur ressort à 2 799,8 M€ à fin juin 2023 contre 2 896,9 M€ à fin décembre 2022.

La valeur du portefeuille droits inclus s'inscrit en baisse de -3,4% sur 6 mois (également -3,4% à périmètre constant<sup>14</sup>) et de -4,4% sur 12 mois (-4,2% à périmètre constant). La valeur du portefeuille hors droits évolue pour sa part de -3,4% sur 6 mois (également -3,4% à périmètre constant<sup>14</sup>) et de -4,5% sur 12 mois (-4,3% à périmètre constant).

Le **taux de rendement moyen des expertises** ressort à 6,21% au 30 juin 2023, en hausse de +46 pb par rapport au 31 décembre 2022 et de +50 pb par rapport au 30 juin 2022.

Catégorie d'actif immobilier	Taux de rendement moyen		
	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
Grands centres régionaux et commerciaux	5,43%	5,46%	5,93%
Centres locaux de proximité	7,30%	7,36%	7,88%
<b>Ensemble du portefeuille<sup>15</sup></b>	<b>5,71%</b>	<b>5,75%</b>	<b>6,21%</b>

<sup>14</sup> Sites constants en nombre et en surface

<sup>15</sup> Incluant les autres actifs (cafétérias indépendantes et autres lots isolés)

Le tableau suivant présente la répartition du portefeuille immobilier de Mercialys en termes de juste valeur et de surface locative brute par catégorie de site au 30 juin 2023, ainsi que les loyers d'expertise correspondants.

Catégorie d'actif immobilier 30/06/2023	Nombre d'actifs	Valeur d'expertise (hors droits)		Valeur d'expertise (droits inclus)		Surface locative brute		Loyers nets potentiels d'expertise	
		(M€)	(%)	(M€)	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(M€)	(%)
Grands centres régionaux et commerciaux	25	2 371,3	84,7%	2 528,9	84,7%	604 891	77,8%	149,9	80,8%
Centres locaux de proximité	23	414,5	14,8%	443,0	14,8%	168 104	21,7%	34,9	18,8%
<b>Sous-total</b>	<b>48</b>	<b>2 785,8</b>	<b>99,5%</b>	<b>2 971,9</b>	<b>99,5%</b>	<b>772 995</b>	<b>99,4%</b>	<b>184,8</b>	<b>99,7%</b>
Autres sites <sup>15</sup>	3	14,1	0,5%	15,0	0,5%	4 918	0,6%	0,6	0,3%
<b>Total</b>	<b>51</b>	<b>2 799,8</b>	<b>100%</b>	<b>2 987,0</b>	<b>100%</b>	<b>777 914</b>	<b>100%</b>	<b>185,4</b>	<b>100%</b>

Les indicateurs d'**actif net réévalué EPRA** s'établissent comme suit :

	EPRA NRV			EPRA NTA			EPRA NDV		
	30 juin 2022	31 déc. 2022	30 juin 2023	30 juin 2022	31 déc. 2022	30 juin 2023	30 juin 2022	31 déc. 2022	30 juin 2023
<b>€/action</b>	20,35	20,54	19,03	18,24	18,42	16,99	19,65	20,94	18,80
<b>Var. sur 6 mois</b>	-0,8%	+0,9%	-7,4%	-0,8%	+1,0%	-7,8%	+11,6%	+6,6%	-10,2%
<b>Var. sur 12 mois</b>	+0,2%	+0,1%	-6,5%	-0,1%	+0,2%	-6,9%	+14,4%	+19,0%	-4,3%

L'**actif net réévalué EPRA NDV** (Net Disposal Value) s'établit à 1 751,5 M€ à fin juin 2023 vs. 1 834,6 M€ à fin juin 2022. Par action, il s'élève à 18,80 €<sup>16</sup>, en baisse de -10,2% sur 6 mois et de -4,3% sur 12 mois. Cet indicateur avait été positivement impacté au 2<sup>nd</sup> semestre 2022 par la variation de la juste-valeur de la dette à taux fixe.

La variation de -2,14 €/action<sup>17</sup> sur le semestre résulte des impacts suivants :

- le versement des dividendes : -0,96 € ;
- le résultat récurrent (FFO) : +0,62 €<sup>18</sup> ;
- la variation de la plus-value latente<sup>19</sup> : -0,89 €, dont un effet taux pour -2,30 €, un effet loyers pour +1,24 € et d'autres effets<sup>20</sup> pour +0,16 € ;
- la variation de la juste valeur de la dette à taux fixe : -0,63 € ;
- la variation de la juste valeur des dérivés et autres éléments : -0,27 €.

## 1.7. Structure financière

<sup>16</sup> Calcul effectué sur le nombre d'actions dilué en fin de période, conformément à la méthodologie de l'EPRA concernant la NDV

<sup>17</sup> Calcul effectué sur le nombre d'actions dilué en fin de période

<sup>18</sup> Calcul effectué sur le nombre d'actions dilué en fin de période, puisqu'il s'agit de l'impact du FFO dans la variation de la NDV par action

<sup>19</sup> Différentiel entre la valeur nette comptable des actifs au bilan et la valeur d'expertise hors droits

<sup>20</sup> Dont impact de la réévaluation des actifs hors périmètre organique et des Sociétés Mises en Équivalence, des capex de maintenance et des plus-values de cessions d'actifs

### 1.7.1. Coût et structure de la dette

Au 30 juin 2023, le montant de la **dette tirée** par Mercialys s'élève à 1 202 M€ et se décompose en :

- une obligation d'un montant nominal de 300 M€, rémunérée à un coupon fixe de 1,80%, avec une échéance en février 2026 ;
- une obligation d'un montant nominal résiduel de 200 M€, rémunérée à un coupon fixe de 4,625%, avec une échéance en juillet 2027 ;
- un placement privé obligataire d'un montant nominal de 150 M€, rémunéré à un coupon fixe de 2,0%, avec une échéance en novembre 2027 ;
- une obligation d'un montant nominal de 500 M€, rémunérée à un coupon fixe de 2,50%, avec une échéance en février 2029 ;
- 52 M€ d'encours de billets de trésorerie.

La **trésorerie** s'élève à 91,7 M€ au 30 juin 2023, contre 216,1 M€ au 31 décembre 2022. Les principaux flux ayant impacté la variation de trésorerie sur la période sont notamment les :

- flux nets de trésorerie générés par l'activité sur la période : +67,6 M€ ;
- encaissements / décaissements liés aux cessions / acquisitions d'actifs réalisés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022 : -8,9 M€ ;
- distributions de dividendes aux actionnaires de la société mère et aux minoritaires : -98,4 M€ ;
- émissions et remboursements d'emprunts nets de la variation de l'encours de billets de trésorerie : -68,4 M€ ;
- intérêts nets versés : -13,7 M€.

La **dette financière nette** s'établit à 1 098,6 M€ au 30 juin 2023, contre 1 040,2 M€ au 31 décembre 2022.

Le **coût moyen réel de la dette tirée**<sup>21</sup> au 30 juin 2023 s'établit à 2,1%, en hausse très limitée de +10 pb par rapport au niveau de 2,0% constaté sur l'ensemble de l'année 2022.

Dans un contexte de forte volatilité et de hausse tendancielle des taux d'intérêt, Mercialys a renforcé la **couverture de sa dette**. À ce titre, la position de dette à taux fixe (y compris billets de trésorerie) ressort à 96%, pour 2023 et 100% pour 2024, contre 87% à fin juin 2022. Cette augmentation de la partie couverte de la dette, réalisée au travers de la mise en place d'instruments de couvertures mais également de l'extinction progressive d'instrument de variabilisation de la dette, participe à une remontée progressive du coût moyen de la dette tirée. Ce coût se rapprochera ainsi tendanciellement du coût moyen de la dette obligataire qui s'établit à 2,6%.

<sup>21</sup> Ce taux n'intègre pas la charge nette liée aux primes, frais et amortissements exceptionnels liés aux rachats obligataires, ainsi qu'aux produits et charges issus du débouclage des produits de couverture

## 1.7.2. Liquidité et maturité de la dette

Le profil financier de Mercialys reste particulièrement solide avec une LTV qui s'établit à 36,1% au 1<sup>er</sup> semestre 2023 et un ICR de 5,2x.

Le contexte de volatilité et de hausse des taux d'intérêt à partir du second semestre 2022 a incité la Société à augmenter son taux de **couverture de sa dette** à taux fixe qui s'établit à 96% pour l'exercice 2023 et 100% pour 2024, contre 87% à fin juin 2022.

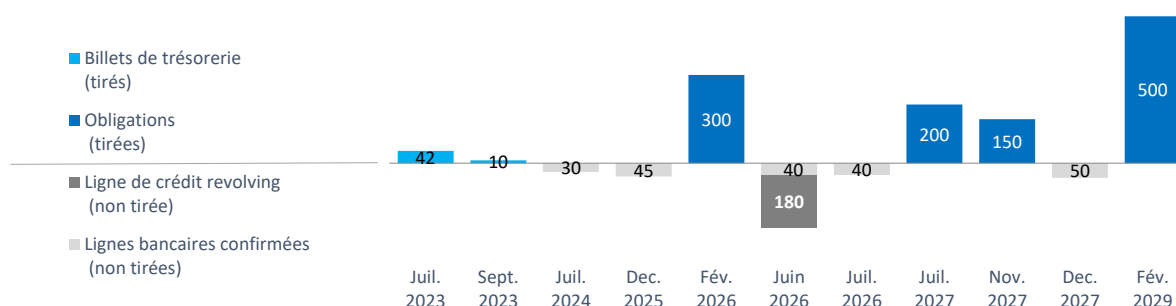
La structure financière de Mercialys est restée très saine, avec un ratio de **LTV hors droits**<sup>22</sup> s'établissant à 38,6% au 30 juin 2023 (contre 35,3% au 31 décembre 2022 et 36,6% au 30 juin 2022) et un ratio de **LTV droits inclus** ressortant à 36,1% à la même date (contre 33,0% au 31 décembre 2022 et 34,3% au 30 juin 2022).

Le **ratio d'ICR** ressort à 5,2x<sup>23</sup> au 30 juin 2023, contre 5,9x au 31 décembre 2022 et 6,1x au 30 juin 2022, largement supérieur au niveau minimum d'au moins 2x fixé par les covenants bancaires.

Les opérations de refinancement menées au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 permettent à Mercialys de disposer d'une maturité de sa dette tirée satisfaisante de 4,2 ans à fin juin 2023, aucun refinancement de dette obligataire n'intervenant avant février 2026. Mercialys dispose également de ressources de financement non tirées pour un montant de 385 M€, stable par rapport à fin décembre 2022, dont 69% ont fait l'objet d'une extension de maturité au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023. Ainsi, la maturité du dispositif de liquidités non tirées ressort à 3,0 ans à fin juin 2023, soit une optimisation de +0,9 an. Par ailleurs, à fin juin 2023, la totalité des ressources bancaires non tirées comportent des critères ESG contre 53% fin 2022.

Enfin, Mercialys dispose d'un programme de billets de trésorerie de 500 M€ mis en place au 2<sup>nd</sup> semestre 2012. Il est utilisé à hauteur de 52 M€ (encours au 30 juin 2023).

Le graphique ci-dessous présente **l'échéancier de la dette tirée et non tirée** de Mercialys au 30 juin 2023 :



<sup>22</sup> LTV (Loan To Value) : Endettement financier net / (Valeur vénale hors droits du patrimoine + Valeur de marché des titres de sociétés mises en équivalence pour 48,3 M€ au 30 juin 2023 et 56,5 M€ au 30 juin 2022, la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise)

<sup>23</sup> ICR (Interest Coverage Ratio) : EBITDA / Coût de l'endettement financier net

### 1.7.3. Covenants bancaires et notation financière

La situation financière de Mercialys au 30 juin 2023 satisfait l'ensemble des covenants prévus dans les différents contrats de crédit.

Ainsi, le ratio d'endettement (**LTV : Loan To Value**) s'établit à 38,6% hors droits (vs. 35,3% à fin décembre 2022 et 36,6% à fin juin 2022), bien en-dessous des covenants contractuels. Un covenant de LTV inférieur à 55% s'applique en effet sur 71% des lignes bancaires confirmées, le solde de 29% de ces lignes étant soumis à un covenant de LTV inférieur à 50%.

Le LTV droits inclus s'établit pour sa part à 36,1% à fin juin 2023, contre 33,0% à fin décembre 2022 et 34,3% à fin juin 2022.

	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
Endettement financier net (M€)	1 092,9	1 040,2	1 098,6
Valeur d'expertise hors droits des actifs (M€) <sup>24</sup>	2 986,7	2 940,6	2 848,1
<b>Loan To Value (LTV) – hors droits</b>	<b>36,6%</b>	<b>35,3%</b>	<b>38,6%</b>

De même, le **ratio d'EBITDA / coût de l'endettement financier net (ICR : Interest Coverage Ratio)** s'établit à 5,2x à fin juin 2023, bien au-delà du covenant contractuel (ICR > 2x), contre 5,9x à fin décembre 2022 et 6,1x à fin juin 2022.

	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
EBITDA (M€)	75,3	144,2	72,3
Coût de l'endettement financier net (M€)	-12,3	-24,5	-14,0
<b>Interest Coverage Ratio (ICR)</b>	<b>6,1x</b>	<b>5,9x</b>	<b>5,2x</b>

Les deux autres covenants contractuels sont également respectés :

- la **juste valeur hors droits des actifs** au 30 juin 2023 est de 2,8 Md€ (supérieur au covenant contractuel qui fixe une juste valeur hors droits des immeubles de placement supérieure à 1 Md€) ;
- une **dette gagée** au 30 juin 2023 nulle (inférieur au covenant qui fixe un ratio dette gagée / juste valeur hors droits inférieur à 20%).

Mercialys est notée par l'agence Standard & Poor's. L'agence a réitéré la notation de Mercialys à BBB (avec une perspective stable) le 24 février 2023.

## 1.8. Capitaux propres et actionnariat

Les **capitaux propres consolidés** s'élèvent à 847,6 M€ au 30 juin 2023, contre 930,4 M€ au 31 décembre 2022.

Les principales variations ayant affecté les capitaux propres consolidés au cours du semestre sont les suivantes :

- résultat net du 1<sup>er</sup> semestre 2023 : +18,3 M€ ;

<sup>24</sup> Incluant la valeur de marché des titres des sociétés mises en équivalence, soit 48,3 M€ au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2023 (52,7 M€ au titre de l'exercice 2022 et 56,5 M€ au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2022), la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise



- paiement du dividende au titre de l'exercice 2022 de 0,96 € / action et des dividendes versés aux minoritaires : -98,4 M€ ;
- opérations réalisées sur les actions propres : -1,3 M€ ;
- variation de juste valeur sur les actifs financiers et les dérivés : -1,5 M€.

Le **nombre d'actions en circulation** au 30 juin 2023 s'élève à 93 886 501, inchangé depuis le 31 décembre 2022.

	2021	2022	30/06/2023
Nombre d'actions en circulation			
- Début de période	92 049 169	93 886 501	93 886 501
- Fin de période	93 886 501	93 886 501	93 886 501
Nombre d'actions moyen en circulation	93 179 835	93 886 501	93 886 501
<b>Nombre d'actions moyen (basique)</b>	<b>92 839 729</b>	<b>93 384 221</b>	<b>93 252 895</b>
<b>Nombre d'action moyen (dilué)</b>	<b>92 839 729</b>	<b>93 384 221</b>	<b>93 252 895</b>

Au 30 juin 2023, l'actionnariat de Mercialys se décomposait comme suit : auto-contrôle (0,75%), autres actionnaires (99,25%), dont BlackRock Inc (5,06%).

## 1.9. Objectifs 2023 confirmés

Les performances satisfaisantes réalisées sur le semestre permettent à Mercialys de **confirmer ses objectifs au titre de 2023**, à savoir :

- une croissance du résultat récurrent (FFO) par action d'au moins +2,0% vs 2022 ;
- un dividende dans une fourchette de 85% à 95% du FFO 2023.

## 1.10. Événements postérieurs à la clôture de la période

Dans l'optique de renforcer son expertise concernant les tendances de consommation, Mercialys a participé, en juillet 2023, au tour de table réalisé par le groupe DEPUR, spécialiste de la conception et l'exécution de grands projets Food & Beverage & Entertainment (F&B&E). Mercialys a pris une part majeure de cette levée de fonds, au côté de Bouygues Immobilier et du fonds Tourisme/Loisirs de la BPI et deviendra un actionnaire de référence du groupe DEPUR, avec un peu moins de 23% du capital pour un investissement de 1,1 M€.

## 2. MESURES DE PERFORMANCE EPRA

Mercialys applique les recommandations de l'EPRA<sup>25</sup> dans le cadre des indicateurs détaillés ci-après. L'EPRA est l'organisme représentant les Sociétés Immobilières cotées en Europe, et dans ce cadre, publie des recommandations sur des indicateurs de performance afin d'améliorer la comparabilité des comptes publiés par les différentes sociétés.

Mercialys publie dans son Rapport financier semestriel et son Document d'enregistrement universel l'ensemble des indicateurs EPRA définis par les « Best Practices Recommendations », qui sont disponibles sur le site internet de cet organisme. Le tableau ci-dessous synthétise les indicateurs EPRA à fin juin 2022, fin décembre 2022 et fin juin 2023 :

	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
Résultat EPRA - € par action	0,61	1,13	0,62
Actif net réévalué (EPRA NRV) - € par action	20,35	20,54	19,03
Actif net réévalué (EPRA NTA) - € par action	18,24	18,42	16,99
Actif net réévalué (EPRA NDV) - € par action	19,65	20,94	18,80
Taux de rendement initial net EPRA - %	5,26%	5,29%	5,63%
Taux de rendement initial net majoré EPRA - %	5,34%	5,38%	5,72%
Taux de vacance EPRA - %	4,4%	4,4%	4,7%
Ratio de coût EPRA (y compris coûts liés à la vacance) - %	14,8%	18,7%	19,6%
Ratio de coût EPRA (hors coûts liés à la vacance) - %	13,0%	16,7%	17,5%
Investissements EPRA - M€	8,8	24,0	11,7
Ratio d'endettement (LTV) EPRA	na	37,3%	40,6%
Ratio d'endettement (LTV) EPRA droits inclus - %	na	35,0%	38,1%

### 2.1. Résultat et résultat par action EPRA

Le tableau ci-dessous permet de faire le lien entre le résultat net part du Groupe et le résultat récurrent par action tel que défini par l'EPRA :

(en millions d'euros)	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>12,6</b>	<b>43,1</b>	<b>30,4</b>
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises et participations ne donnant pas le contrôle (amortissements, dépréciations et plus-values)	-0,1	-0,3	-16,8
Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire et impacts des rachats obligataires	26,0	26,7	6,7
Autres produits et charges opérationnels	0,4	-1,6	18,2
Dotations aux amortissements	18,6	37,7	18,9
<b>RÉSULTAT EPRA</b>	<b>57,5</b>	<b>105,5</b>	<b>57,5</b>
Nombre d'actions moyen basique	93 570 578	93 384 221	93 252 895
<b>RÉSULTAT PAR ACTION EPRA (en euro)</b>	<b>0,61</b>	<b>1,13</b>	<b>0,62</b>

Le calcul du FFO (résultat récurrent) communiqué par Mercialys est identique à celui du résultat EPRA. Il n'y a aucun ajustement à réaliser entre ces deux indicateurs.

<sup>25</sup> European Public Real Estate Association

## 2.2. Actif net réévalué EPRA (NRV, NTA, NDV)

(en millions d'euros)	30/06/2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires (IFRS)</b>	<b>685,7</b>	<b>685,7</b>	<b>685,7</b>
<b>Inclut<sup>26</sup> / Exclut<sup>27</sup> :</b>			
i) Instruments hybrides	0	0	0
<b>EPRA NAV dilué</b>	<b>685,7</b>	<b>685,7</b>	<b>685,7</b>
<b>Inclut<sup>26</sup> :</b>			
ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	1 017,2	1 017,2	1 017,2
ii.b) Réévaluation des immeubles de placement en cours de construction <sup>28</sup> (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	0,0	0,0	0,0
ii.c) Réévaluation des autres investissements non courants <sup>29</sup>	19,1	19,1	19,1
iii) Réévaluation des baux détenus sous forme de contrats de location-financement <sup>30</sup>	0,0	0,0	0,0
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente <sup>31</sup>	0,2	0,2	0,2
<b>EPRA NAV dilué à la juste valeur</b>	<b>1 722,3</b>	<b>1 722,3</b>	<b>1 722,3</b>
<b>Exclut<sup>27</sup> :</b>			
v) Impôt différé relatif aux variations de juste valeur des immeubles de placement <sup>32</sup>	0,0	0,0	
vi) Juste valeur des instruments financiers	-14,6	-14,6	
vii) Goodwill résultant de l'impôt différé	0,0	0,0	0,0
viii.a) Goodwill (bilan IFRS)		0,0	0,0
viii.b) Immobilisations incorporelles (bilan IFRS)		-4,2	
<b>Inclut<sup>26</sup> :</b>			
ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			112,3
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à leur juste valeur	0,0		
xi) Droits de mutation <sup>33</sup>	192,6	0,0	
<b>NAV</b>	<b>1 900,2</b>	<b>1 703,2</b>	<b>1 834,6</b>
Nombre d'actions totalement dilué fin de période	93 369 700	93 369 700	93 369 700
<b>NAV par action (en euros)</b>	<b>20,35</b>	<b>18,24</b>	<b>19,65</b>

<sup>26</sup> « Inclut » indique qu'un actif (inscrit au bilan ou hors bilan) doit être ajouté aux capitaux propres, alors qu'un passif doit être déduit

<sup>27</sup> « Exclut » indique qu'un actif (inscrit au bilan) doit être déduit, alors qu'un passif (inscrit au bilan) doit être ajouté

<sup>28</sup> Écart entre la valeur des immeubles en construction inscrits au bilan au coût et leur juste valeur

<sup>29</sup> Réévaluation des immobilisations incorporelles à retraiter (x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur non prises en compte sur cette ligne

<sup>30</sup> Écart entre les créances liées aux contrats de location-financement inscrites au bilan au coût amorti et leur juste valeur

<sup>31</sup> Écart entre la valeur des immeubles destinés à la vente inscrits au bilan au coût (IAS 2) et leur juste valeur

<sup>32</sup> Les retraitements des impôts différés sont détaillés en page 15 des EPRA Best Practices Recommendations guidelines

<sup>33</sup> Les retraitements des droits de mutation sont détaillés en page 17 des EPRA Best Practices Recommendations guidelines

(en millions d'euros)	31/12/2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires (IFRS)</b>	<b>725,1</b>	<b>725,1</b>	<b>725,1</b>
<b>Inclut<sup>34</sup> / Exclut<sup>35</sup> :</b>			
i) Instruments hybrides	0,0	0,0	0,0
<b>EPRA NAV dilué</b>	<b>725,1</b>	<b>725,1</b>	<b>725,1</b>
<b>Inclut<sup>34</sup> :</b>			
ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	1 005,6	1 005,6	1 005,6
ii.b) Réévaluation des immeubles de placement en cours de construction <sup>36</sup> (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	0,0	0,0	0,0
ii.c) Réévaluation des autres investissements non courants <sup>37</sup>	17,5	17,5	17,5
iii) Réévaluation des baux détenus sous forme de contrats de location-financement <sup>38</sup>	0,0	0,0	0,0
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente <sup>39</sup>	0,0	0,0	0,0
<b>EPRA NAV dilué à la juste valeur</b>	<b>1 748,2</b>	<b>1 748,2</b>	<b>1 748,2</b>
<b>Exclut<sup>35</sup> :</b>			
v) Impôt différé relatif aux variations de juste valeur des immeubles de placement <sup>40</sup>	0,0	0,0	
vi) Juste valeur des instruments financiers	-26,1	-26,1	
vii) Goodwill résultant de l'impôt différé	0,0	0,0	0,0
viii.a) Goodwill (bilan IFRS)		0,0	0,0
viii.b) Immobilisations incorporelles (bilan IFRS)		-3,4	
<b>Inclut<sup>34</sup> :</b>			
ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			205,2
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à leur juste valeur	0,0		
xi) Droits de mutation <sup>41</sup>	194,2	0,0	
<b>NAV</b>	<b>1 916,4</b>	<b>1 718,7</b>	<b>1 953,4</b>
Nombre d'actions totalement dilué fin de période	93 286 271	93 286 271	93 286 271
<b>NAV par action (en euros)</b>	<b>20,54</b>	<b>18,42</b>	<b>20,94</b>

<sup>34</sup> « Inclut » indique qu'un actif (inscrit au bilan ou hors bilan) doit être ajouté aux capitaux propres, alors qu'un passif doit être déduit

<sup>35</sup> « Exclut » indique qu'un actif (inscrit au bilan) doit être déduit, alors qu'un passif (inscrit au bilan) doit être ajouté

<sup>36</sup> Écart entre la valeur des immeubles en construction inscrits au bilan au coût et leur juste valeur

<sup>37</sup> Réévaluation des immobilisations incorporelles à retraiter (x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur non prises en compte sur cette ligne

<sup>38</sup> Écart entre les créances liées aux contrats de location-financement inscrites au bilan au coût amorti et leur juste valeur

<sup>39</sup> Écart entre la valeur des immeubles destinés à la vente inscrits au bilan au coût (IAS 2) et leur juste valeur

<sup>40</sup> Les retraitements des impôts différés sont détaillés en page 15 des EPRA Best Practices Recommendations guidelines

<sup>41</sup> Les retraitements des droits de mutation sont détaillés en page 17 des EPRA Best Practices Recommendations guidelines

(en millions d'euros)	30/06/2023		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires (IFRS)</b>	<b>663,2</b>	<b>663,2</b>	<b>663,2</b>
<b>Inclut<sup>42</sup> / Exclut<sup>43</sup> :</b>			
i) Instruments hybrides	0,0	0,0	0,0
<b>EPRA NAV dilué</b>	<b>663,2</b>	<b>663,2</b>	<b>663,2</b>
<b>Inclut<sup>42</sup> :</b>			
ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	929,0	929,0	929,0
ii.b) Réévaluation des immeubles de placement en cours de construction <sup>44</sup> (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	0,0	0,0	0,0
ii.c) Réévaluation des autres investissements non courants <sup>45</sup>	13,1	13,1	13,1
iii) Réévaluation des baux détenus sous forme de contrats de location-financement <sup>46</sup>	0,0	0,0	0,0
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente <sup>47</sup>	0,1	0,1	0,1
<b>EPRA NAV dilué à la juste valeur</b>	<b>1 605,4</b>	<b>1 605,4</b>	<b>1 605,4</b>
<b>Exclut<sup>43</sup> :</b>			
v) Impôt différé relatif aux variations de juste valeur des immeubles de placement <sup>48</sup>	0,0	0,0	
vi) Juste valeur des instruments financiers	-19,1	-19,1	
vii) Goodwill résultant de l'impôt différé	0,0	0,0	0,0
viii.a) Goodwill (bilan IFRS)		0,0	0,0
viii.b) Immobilisations incorporelles (bilan IFRS)		-3,1	
<b>Inclut<sup>42</sup> :</b>			
ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			146,1
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à leur juste valeur	0,0		
xi) Droits de mutation <sup>49</sup>	187,1	0,0	
<b>NAV</b>	<b>1 773,4</b>	<b>1 583,2</b>	<b>1 751,5</b>
Nombre d'actions totalement dilué fin de période	93 178 472	93 178 472	93 178 472
<b>NAV par action (en euros)</b>	<b>19,03</b>	<b>16,99</b>	<b>18,80</b>

<sup>42</sup> « Inclut » indique qu'un actif (inscrit au bilan ou hors bilan) doit être ajouté aux capitaux propres, alors qu'un passif doit être déduit

<sup>43</sup> « Exclut » indique qu'un actif (inscrit au bilan) doit être déduit, alors qu'un passif (inscrit au bilan) doit être ajouté

<sup>44</sup> Écart entre la valeur des immeubles en construction inscrits au bilan au coût et leur juste valeur

<sup>45</sup> Réévaluation des immobilisations incorporelles à retraiter (x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur non prises en compte sur cette ligne

<sup>46</sup> Écart entre les créances liées aux contrats de location-financement inscrites au bilan au coût amorti et leur juste valeur

<sup>47</sup> Écart entre la valeur des immeubles destinés à la vente inscrits au bilan au coût (IAS 2) et leur juste valeur

<sup>48</sup> Les retraitements des impôts différés sont détaillés en page 15 des EPRA Best Practices Recommendations guidelines

<sup>49</sup> Les retraitements des droits de mutation sont détaillés en page 17 des EPRA Best Practices Recommendations guidelines

## 2.3. Taux de rendement initial net (Net Initial Yield) et Taux de rendement initial net majoré (« topped-up » NIY) EPRA

Le tableau ci-dessous établit le passage entre le taux de rendement tel que publié par Mercialis et les taux de rendement définis par l'EPRA :

(en millions d'euros)	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
Immeubles de placement - détenus à 100 %	2 930,2	2 896,9	2 799,8
Actifs en développement (-)	0,0	0,0	0,0
<b>Valeur du portefeuille d'actifs achevés hors droits</b>	<b>2 930,2</b>	<b>2 896,9</b>	<b>2 799,8</b>
Droits de mutation	192,6	194,2	187,1
<b>Valeur du portefeuille d'actifs achevés droits inclus</b>	<b>3 122,8</b>	<b>3 091,2</b>	<b>2 987,0</b>
Revenus locatifs annualisés	171,2	170,9	175,9
Charges non récupérables (-)	-6,8	-7,3	-7,6
<b>Loyers nets annualisés</b>	<b>164,4</b>	<b>163,6</b>	<b>168,3</b>
Gain théorique relatif à l'expiration des paliers, franchises et autres avantages locatifs consentis aux preneurs	2,5	2,7	2,5
<b>Loyers nets annualisés majorés</b>	<b>166,9</b>	<b>166,4</b>	<b>170,8</b>
<b>Taux de rendement initial net EPRA (Net Initial Yield)</b>	<b>5,26%</b>	<b>5,29%</b>	<b>5,63%</b>
<b>Taux de rendement initial net majoré EPRA ("Topped-Up" Net Initial Yield)</b>	<b>5,34%</b>	<b>5,38%</b>	<b>5,72%</b>

## 2.4. Taux de vacance EPRA

Le taux de vacance est calculé sur la base de : valeur locative des lots vacants / (loyer minimum garanti annualisé des locaux occupés + valeur locative des locaux vacants).

Le taux de vacance EPRA représente 4,7% à fin juin 2023, en légère progression par rapport au niveau constaté à fin décembre 2022 (4,4%). La vacance « stratégique » décidée afin de faciliter la mise en place des plans d'extension ou de restructuration représente 140 pb au sein de ce taux de vacance.

(en millions d'euros)	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
Valeur locative des lots vacants	7,8	7,9	8,6
Valeur locative de l'ensemble du portefeuille	176,7	177,3	182,8
<b>Taux de vacance EPRA</b>	<b>4,4%</b>	<b>4,4%</b>	<b>4,7%</b>

## 2.5. Ratios de coût EPRA

(en millions d'euros)	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023	Commentaires
Charges opérationnelles et administratives du compte de résultat IFRS	-11,4	-25,0	-11,7	Frais de personnel et autres charges
Charges locatives nettes	-4,4	-7,3	-5,1	Impôt foncier et charges locatives non récupérées (y. c. coûts de la vacance)
Honoraires de gestion locative	-1,6	-3,0	1,4	Honoraires de gestion locative
Autres produits et charges	4,5	2,9	-2,0	Autres produits et charges sur immeuble hors honoraires de gestion
Part des charges administratives et opérationnelles liées aux JV	0,0	0,0	0,0	
<b>Total</b>	<b>-12,8</b>	<b>-32,3</b>	<b>-17,3</b>	
Les ajustements destinés à calculer le ratio de coût EPRA excluent (si inclus en haut) :				
- les amortissements	0,0	0,0	0,0	Amortissements et provisions sur immobilisations
- la location de terrain	0,0	0,0	0,0	Loyers payés hors Groupe
- les charges locatives récupérées par une facturation globale (incluses dans le loyer)	0,0	0,0	0,0	
<b>Coûts EPRA (incluant la vacance) (A)</b>	<b>-12,8</b>	<b>-32,3</b>	<b>-17,3</b>	<b>A</b>
Coûts directs de la vacance <sup>50</sup>	1,6	3,4	1,9	
<b>Coûts EPRA (excluant la vacance) (B)</b>	<b>-11,2</b>	<b>-28,9</b>	<b>-15,4</b>	<b>B</b>
Revenus locatifs bruts hors coûts liés à la location de terrain <sup>51</sup>	86,5	173,3	88,2	Moins coûts liés aux baux à construction et baux emphytéotiques
Moins : Charges sur immeubles si comprises dans les revenus locatifs bruts	0,0	0,0	0,0	
Plus : Part des revenus locatifs bruts liés aux JV (hors part du coût du terrain)	0,0	0,0	0,0	
<b>Revenus locatifs (C)</b>	<b>86,5</b>	<b>173,3</b>	<b>88,2</b>	<b>C</b>
<b>RATIO DE COÛT EPRA y compris coûts liés à la vacance</b>	<b>-14,8%</b>	<b>-18,7%</b>	<b>-19,6%</b>	<b>A / C</b>
<b>RATIO DE COÛT EPRA hors coûts liés à la vacance</b>	<b>-13,0%</b>	<b>-16,7%</b>	<b>-17,5%</b>	<b>B / C</b>

<sup>50</sup> Le ratio de l'EPRA déduit tous les coûts de la vacance sur les actifs en phase de rénovation et de développement, s'ils ont été comptabilisés comme des postes de dépenses. Les dépenses qui peuvent être exclues sont : taxe foncière, charges de service, aides marketing, assurance, taxe carbone, tout autre coût lié à l'immeuble

<sup>51</sup> Les revenus locatifs doivent être calculés après déduction des locations de terrain. Toutes les charges de service, de gestion et autres revenus liés aux dépenses du patrimoine doivent être ajoutés et non déduits. Si la location comprend des charges de service, la Société doit les retraiter afin de les exclure. Les aides locatives peuvent être déduites des revenus locatifs, les autres coûts doivent être pris en compte en ligne avec les normes IFRS

## 2.6. Investissements EPRA

Le tableau ci-dessous présente les investissements réalisés sur la période :

(en millions d'euros)	30/06/2022			31/12/2022			30/06/2023		
	Groupe (hors coentreprises)	Coentreprises (quote-part proport.)	Groupe (hors coentreprises)	Groupe (hors coentreprises)	Groupe (hors coentreprises)	Total Groupe	Groupe (hors coentreprises)	Coentreprises (quote-part proport.)	Total Groupe
Acquisitions	3,2	0	3,2	9,4	0	9,4	1,1	0	1,1
Développements	0,2	0	0,2	0,4	0	0,4	0,3	0	0,3
Immeubles de placement	4,3	0	4,3	12,3	0	12,3	10,0	0	10,0
<i>Avec espace locatif additionnel</i>	0,7	0	0,7	5,2	0	5,2	1,2	0	1,2
<i>Sans espace locatif additionnel</i>	2,5	0	2,5	5,1	0	5,1	6,4	0	6,4
<i>Participations travaux et indemnités</i>	0,1	0	0,1	1,6	0	1,6	2,2	0	2,2
<i>Autres investissements significatifs non ventilés</i>	0,9	0	0,9	0,5	0	0,5	0,1	0	0,1
Intérêts capitalisés (si applicable)	0,8	0	0,8	0,9	0	0,9	0,0	0	0,0
<b>Investissement total</b>	<b>8,5</b>	<b>0</b>	<b>8,5</b>	<b>23,0</b>	<b>0</b>	<b>23,0</b>	<b>11,3</b>	<b>0</b>	<b>11,3</b>
Retraitement de la position comptable à la position cash	0,3	0	0,3	1,0	0	1,0	0,4	0,0	0,4
<b>Investissement total (cash)</b>	<b>8,8</b>	<b>0</b>	<b>8,8</b>	<b>24,0</b>	<b>0</b>	<b>24,0</b>	<b>11,7</b>	<b>0,0</b>	<b>11,7</b>

Les investissements de **développements** sont restés non significatifs sur la période.

Les investissements liés aux **immeubles de placement** font figurer :

- Sur la ligne « Avec espace locatif additionnel » principalement des travaux liés au portefeuille de projets traditionnels (transformations de galeries, projets urbains mixtes) et aux chantiers stratégiques mis en œuvre sur différents sites (aménagement architecturaux) ;
- Sur la ligne « Sans espace locatif additionnel » principalement des dépenses de maintenance.



## 2.7. Ratio d'endettement (LTV) EPRA

Le tableau ci-dessous présente le calcul du ratio d'endettement (LTV) tel que déterminé par l'EPRA. Cet indicateur diffère du calcul établi par la Société, ainsi que détaillé ci-avant, et qui représente la référence des différents covenants bancaires.

(En millions d'euros)	Groupe	Part des entreprises associées	Participations ne donnant pas le contrôle	Total
Emprunts auprès d'institutions financières		40,9	0,5	41,5
Billets de trésorerie	52,0			52,0
Instruments de dette hybrides				
Emprunts obligataires	1 138,3			1 138,3
Inclut Dérivés de change et taux (futures, swaps, options et forwards)	-16,1			-16,1
Dettes nettes d'exploitation				
Propriété occupée par le propriétaire (dette)				
Comptes courants avec une caractéristique de fonds propres				
Exclut Trésorerie et équivalents de trésorerie :	-91,7	-4,0	7,6	-88,2
<b>Total dette Nette (a)</b>	<b>1 082,5</b>	<b>36,9</b>	<b>8,2</b>	<b>1 127,5</b>
Biens immobiliers occupés par le propriétaire :				
Immeubles de placement à la juste valeur :	2 799,8	90,1	-156,5	2 733,4
Propriétés détenues en vue de la vente				
Inclut Immeubles en cours de développement				
Immobilisations incorporelles	3,1			3,1
Créances nettes d'exploitation	23,0	0,6	-1,4	22,2
Immobilisations financières	23,6	-4,6		18,9
<b>Total Patrimoine (b)</b>	<b>2 849,5</b>	<b>86,0</b>	<b>-157,9</b>	<b>2 777,6</b>
<b>EPRA LTV (a) / (b)</b>				<b>40,6%</b>
<b>Droits de mutation (c)</b>	187,1	6,3	-10,8	182,7
<b>EPRA LTV droits inclus (a) / (b) + (c)</b>				<b>38,1%</b>

## 3. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

### 3.1. Compte de résultat consolidé résumé

Situations intermédiaires au 30 juin 2023 et 2022.

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2023	30/06/2022
<b>Revenus locatifs</b>		<b>88 164</b>	<b>86 450</b>
Charges locatives et impôt foncier		-33 471	-29 765
Charges et impôt refacturés aux locataires		28 418	25 389
Charges nettes sur immeubles		-546	2 935
<b>Loyers nets</b>	<i>Note 11 :</i>	<b>82 564</b>	<b>85 009</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités		1 412	1 208
Autres produits	<i>Note 12 :</i>	-	424
Autres charges	<i>Note 13 :</i>	-1 904	-2 044
Charges de personnel		-9 789	-9 346
Dotations aux amortissements		-18 926	-18 622
Reprises/(Dotations) aux provisions		-658	-522
Autres produits opérationnels	<i>Note 14 :</i>	5 399	74 212
Autres charges opérationnelles	<i>Note 14 :</i>	-20 219	-73 878
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>37 879</b>	<b>56 440</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		1 296	19
Coût de l'endettement financier brut		-17 846	-38 644
<b>(Coût)/Produit de l'endettement financier net</b>	<i>Note 17.3.1</i>	<b>-16 550</b>	<b>-38 625</b>
Autres produits financiers	<i>Note 17.2.5 :</i>	382	132
Autres charges financières	<i>Note 17.2.5 :</i>	-4 252	-1 628
<b>Résultat financier</b>		<b>-20 420</b>	<b>-40 121</b>
Charge d'impôt	<i>Note 19 :</i>	-196	-339
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	<i>Note 5 :</i>	1 040	1 185
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>18 304</b>	<b>17 165</b>
Dont participations ne donnant pas le contrôle <sup>52</sup>		-12 137	4 570
Dont part du Groupe		30 441	12 595
<b>Résultat par action<sup>53</sup></b>			
Résultat net, part du Groupe (en euro)		0,33	0,13
Résultat net dilué, part du Groupe (en euro)		0,33	0,13

<sup>52</sup> La perte revenant aux participants ne donnant pas le contrôle est principalement liée à la reconnaissance de provisions pour dépréciations sur immeubles de placement revenant aux minoritaires constatées sur le 1<sup>er</sup> semestre 2023

<sup>53</sup> Sur la base du nombre d'actions moyen pondéré sur la période retraité des actions propres :

- Nombre moyen pondéré d'actions non dilué au 1<sup>er</sup> semestre 2023 = 93 252 895 actions
- Nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué au 1<sup>er</sup> semestre 2023 = 93 252 895 actions

## 3.2. État du résultat global consolidé résumé

Situations intermédiaires au 30 juin 2023 et 2022.

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2023	30/06/2022
Résultat net de l'ensemble consolidé		18 304	17 165
<b>Éléments recyclables ultérieurement en résultat</b>		<b>-1 455</b>	<b>15 841</b>
Couverture de flux de trésorerie	Note 17.4 :	-1 571	16 434
Effets d'impôts		116	-593
<b>Éléments non recyclables ultérieurement en résultat</b>		<b>4</b>	<b>165</b>
Variation de juste valeur des actifs financiers évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global	Note 17.4 :	-36	-85
Écarts actuariels		54	337
Effets d'impôts		-14	-87
<b>Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice, nets d'impôts</b>		<b>-1 451</b>	<b>16 006</b>
<b>Résultat global de l'ensemble consolidé</b>		<b>16 853</b>	<b>33 171</b>
dont participations ne donnant pas le contrôle		-12 137	4 570
dont part du Groupe		28 990	28 602

### 3.3. État de la situation financière consolidée résumée

Situation intermédiaire au 30 juin 2023 et exercice clos le 31 décembre 2022.

<b>ACTIFS</b>			
<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2023	31/12/2022
Immobilisations incorporelles		3 102	3 381
Immobilisations corporelles		4 265	4 743
Immeubles de placement	Note 9 :	1 880 215	1 907 148
Actifs au titre des droits d'utilisation	Note 10 :	11 297	10 184
Participations dans les entreprises associées	Note 5 :	35 268	35 203
Autres actifs non courants	Note 15 :	46 964	50 219
Actifs d'impôts différés		1 571	1 601
<b>Actifs non courants</b>		<b>1 982 683</b>	<b>2 012 478</b>
Créances clients	Note 16 :	27 850	28 557
Autres actifs courants		29 397	31 854
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Note 17 :	91 724	216 085
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Note 9 :	2 636	-
<b>Actifs courants</b>		<b>151 606</b>	<b>276 496</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>2 134 289</b>	<b>2 288 974</b>

<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>			
<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2023	31/12/2022
Capital social	Note 6 :	93 887	93 887
Primes, titres auto-détenus et autres réserves		569 333	631 246
<b>Capitaux propres part du Groupe</b>		<b>663 219</b>	<b>725 132</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		184 332	205 294
<b>Capitaux propres</b>		<b>847 551</b>	<b>930 426</b>
Provisions non courantes		1 381	1 225
Dettes financières non courantes	Note 17 :	1 130 373	1 131 974
Dépôts et cautionnements		24 513	23 622
Passifs de location non courants	Note 10 :	10 486	9 409
Autres dettes non courantes		4 103	2 377
<b>Passifs non courants</b>		<b>1 170 856</b>	<b>1 168 607</b>
Dettes fournisseurs		16 327	13 910
Dettes financières courantes	Note 17 :	60 968	126 353
Passifs de location courants	Note 10 :	1 221	1 084
Provisions courantes		10 467	13 279
Autres dettes courantes		26 899	35 237
Dettes d'impôt exigible courant		-	78
<b>Passifs courants</b>		<b>115 882</b>	<b>189 941</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>2 134 289</b>	<b>2 288 974</b>

### 3.4. État consolidé des flux de trésorerie

#### Impacts sur les principaux agrégats de l'état consolidé des flux de trésorerie

Situations intermédiaires au 30 juin 2023 et 2022.

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2023	30/06/2022
Résultat net, part du Groupe		30 441	12 595
Participations ne donnant pas le contrôle		-12 137	4 570
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>18 304</b>	<b>17 165</b>
Dotation aux amortissements <sup>(1)</sup> et aux provisions, nette des reprises		34 460	19 740
Charges/(Produits) calculés liés aux stock-options et assimilés		412	181
Autres charges/(Produits) calculés <sup>(2)</sup>		2 513	44
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises		-1 040	-1 185
Dividendes reçus des entreprises associées et coentreprises		1 748	1 531
Résultat sur cessions d'actifs		-130	-933
Coût/(Produit) de l'endettement financier net	Note 17.3 :	16 550	38 625
Intérêts financiers nets au titre des contrats de location	Note 10 :	175	164
Charge d'impôt (y compris différé)	Note 19 :	196	339
<b>Capacité d'Autofinancement (CAF)</b>		<b>73 187</b>	<b>75 671</b>
Impôts perçus/(versés)		-310	-267
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité, hors dépôts et cautionnements <sup>(3)</sup>		-6 179	7 394
Variation des dépôts et cautionnements		891	605
<b>Flux nets de trésorerie liés à l'activité</b>		<b>67 590</b>	<b>83 404</b>
Décassements liés aux acquisitions :			
d'immeubles de placement et autres immobilisations	Note 9 :	-11 679	-8 815
d'actifs financiers non courants		-3	-142
Encaissements liés aux cessions :			
d'immeubles de placement et autres immobilisations		-	64 143
d'actifs financiers non courants		2 820	-
Variation des prêts et avances consentis		-	900
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		<b>-8 863</b>	<b>56 086</b>
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère (solde)	Note 7 :	-89 565	-86 025
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle		-8 825	-5 437
Variation des actions propres		-1 750	-56
Augmentation des emprunts et dettes financières	Note 17 :	52 000	744 809
Diminution des emprunts et dettes financières	Note 17 :	-120 399	-798 980
Remboursement des passifs de loyers	Note 10 :	-763	-392
Intérêts financiers perçus		10 088	12 253
Intérêts financiers versés		-23 788	-20 464
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		<b>-183 002</b>	<b>-154 293</b>
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>-124 275</b>	<b>-14 803</b>
Trésorerie nette d'ouverture	Note 17 :	215 999	257 071
Trésorerie nette de clôture	Note 17 :	91 724	242 268
dont trésorerie et équivalents de trésorerie		91 724	242 306
dont concours bancaires		-	-38

(1) Les dotations aux amortissements sont hors effet des dépréciations sur actifs circulants

		30/06/2023	30/06/2022
(2) Les autres charges et produits calculés sont essentiellement composés de :			
la désactualisation des baux à construction	Note 15 :	-108	-118
les droits d'entrée reçus des locataires, étalés sur la durée ferme du bail		-254	-352
l'étalement des frais financiers		310	410
Avantages au personnel		211	135
intérêts sur prêts non cash et les autres produits et charges financières		2 393	-
(3) La variation du besoin en fonds de roulement se décompose ainsi :			
Créances clients	Note 16	624	6 921
Dettes fournisseurs		2 416	3 656
Autres créances et dettes		-9 220	-9 733

### 3.5. État de variation des capitaux propres consolidés

Situations intermédiaires au 30 juin 2023 et 2022.

(en milliers d'euros)	Capital	Réserves liées au capital <sup>54</sup>	Titres auto-détenus	Réserves et résultats consolidés	Écarts actuariels	Var. actifs financiers par les autres éléments du résultat global	Capitaux propres Part du Groupe <sup>55</sup>	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres totaux
<b>Au 31 décembre 2021</b>	<b>93 887</b>	<b>498 102</b>	<b>-3 739</b>	<b>162 053</b>	<b>-231</b>	<b>-6 953</b>	<b>743 118</b>	<b>202 011</b>	<b>945 129</b>
Incidence décision IFRS IC - Saas	-	-	-	-76	-	-	-76	-	-76
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2022 retraité</b>	<b>93 887</b>	<b>498 102</b>	<b>-3 739</b>	<b>161 977</b>	<b>-231</b>	<b>-6 953</b>	<b>743 042</b>	<b>202 011</b>	<b>945 052</b>
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice	-	-	-	15 841	250	-85	16 006	-	16 006
Résultat de l'exercice	-	-	-	12 595	-	-	12 595	4 570	17 165
<b>Résultat global de l'ensemble consolidé au titre de l'exercice</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28 436</b>	<b>250</b>	<b>-85</b>	<b>28 602</b>	<b>4 570</b>	<b>33 171</b>
Opérations sur actions propres	-	-	-222	165	-	-	-56	-	-56
Dividendes versés au titre de 2021	-	-	-	-86 025	-	-	-86 025	-5 437	-91 462
Paiements en actions	-	-	-	181	-	-	181	-	181
<b>Au 30 juin 2022</b>	<b>93 887</b>	<b>498 102</b>	<b>-3 961</b>	<b>104 735</b>	<b>19</b>	<b>-7 038</b>	<b>685 743</b>	<b>201 144</b>	<b>886 887</b>
<b>Au 31 décembre 2022</b>	<b>93 887</b>	<b>498 102</b>	<b>-4 927</b>	<b>145 439</b>	<b>-279</b>	<b>-7 089</b>	<b>725 132</b>	<b>205 294</b>	<b>930 426</b>
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice	-	-	-	-1 455	40	-36	-1 451	-	-1 451
Résultat de l'exercice	-	-	-	30 441	-	-	30 441	-12 137	18 304
<b>Résultat global de l'ensemble consolidé au titre de l'exercice</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28 986</b>	<b>40</b>	<b>-36</b>	<b>28 990</b>	<b>-12 137</b>	<b>16 853</b>
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Opérations sur actions propres	-	-	-682	-1 068	-	-	-1 750	-	-1 750
Dividendes versés au titre de 2022	-	-	-	-89 565	-	-	-89 565	-8 825	-98 389
Paiements en actions	-	-	-	412	-	-	412	-	412
<b>Au 30 juin 2023</b>	<b>93 887</b>	<b>498 102</b>	<b>-5 609</b>	<b>84 204</b>	<b>-239</b>	<b>-7 125</b>	<b>663 219</b>	<b>184 332</b>	<b>847 551</b>

<sup>54</sup> Réserves liées au capital = primes d'émissions, primes d'apport, primes de fusion, réserves légales

<sup>55</sup> Attribuables aux actionnaires de Mercialis SA

## 4. NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

### Informations relatives au Groupe Mercialys

Mercialys est une société anonyme de droit français, spécialisée dans l'immobilier commercial. Son siège social est situé au 16-18, rue du Quatre Septembre, 75002 Paris.

Les actions de Mercialys SA sont cotées sur l'Euronext Paris compartiment B.

La société et ses filiales sont ci-après dénommées « le Groupe » ou « le groupe Mercialys ».

Les états financiers consolidés résumés semestriels au 30 juin 2023 reflètent la situation comptable de la société et de ses filiales et co-entreprises ainsi que les intérêts du Groupe dans les entreprises associées.

En date du 26 juillet 2023, le Conseil d'administration a établi et autorisé la publication des états financiers consolidés résumés du groupe Mercialys pour le semestre se terminant le 30 juin 2023.

### Note 1 : Base de préparation des états financiers et méthodes comptables

#### Note 1.1 : Déclaration de conformité

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés résumés du groupe Mercialys sont établis conformément aux normes IFRS (*International Financial Reporting Standards*) publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) telles qu'adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté des comptes par le Conseil d'administration qui sont applicables au 30 juin 2023.

Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission européenne à l'adresse suivante : [https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/company-reporting-and-auditing/company-reporting/financial-reporting\\_fr](https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/company-reporting-and-auditing/company-reporting/financial-reporting_fr)

#### Note 1.2 : Bases de préparation

Les états financiers consolidés semestriels, présentés de manière résumée, ont été préparés conformément à la norme internationale d'information financière IAS 34 (« Information financière intermédiaire »).

Ils ne comportent pas toutes les informations et annexes telles que présentées dans les états financiers annuels. De ce fait, il convient d'en effectuer la lecture en parallèle avec les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2022.

Ils sont disponibles sur demande auprès de la Direction de la communication, 16-18, rue du Quatre Septembre, 75002 Paris, ou sur le site internet [www.mercialys.fr](http://www.mercialys.fr).

Les états financiers consolidés résumés du Groupe sont présentés en milliers d'euros, monnaie fonctionnelle des entités du Groupe et de présentation. Ils sont préparés sur la base du coût historique à l'exception des actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global et des instruments dérivés de couverture, évalués à la juste valeur.

Les tableaux comportent des données arrondies individuellement. Les calculs arithmétiques effectués sur la base des éléments arrondis peuvent présenter des divergences avec les agrégats ou sous-totaux affichés.

### Note 1.3 : Principes comptables

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des états financiers consolidés résumés au 30 juin 2023 sont identiques à ceux appliqués pour les états financiers consolidés annuels de l'exercice 2022.

Les textes d'application obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 :

- Amendements à IAS 1 \_ Informations à fournir sur les méthodes comptables ;
- Amendements à IAS 8 \_ Définition d'une estimation comptable ;
- Amendements à IAS 12 \_ Impôt différé rattaché à des actifs et passifs issus d'une même transaction ;
- IFRS 17 et amendements à IFRS 17 \_ Contrats d'assurances ;

n'ont pas eu d'incidence sur les états financiers consolidés résumés du Groupe.

### Note 1.4 : Recours à des estimations et au jugement

La préparation des états financiers consolidés résumés requiert, de la part de la Direction, l'utilisation de jugements, d'estimations et d'hypothèses susceptibles d'avoir une incidence sur les montants d'actifs, passifs, produits et charges figurant dans les comptes, ainsi que sur les informations données dans certaines notes de l'annexe. Les hypothèses ayant par nature un caractère incertain, les réalisations pourront s'écarter des estimations.

Le Groupe revoit régulièrement ses estimations et appréciations de manière à prendre en compte l'expérience passée et à intégrer les facteurs jugés pertinents au regard des conditions économiques.

Les jugements significatifs exercés par la Direction pour appliquer les méthodes comptables du Groupe et les principales sources d'incertitude relatives aux estimations sont identiques à ceux décrits dans les derniers états financiers annuels.

Les principales rubriques des états financiers qui peuvent faire l'objet d'estimations sont :

- Les actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global dont la juste valeur a été déterminée sur la base de leur valeur liquidative ;
- la juste valeur des immeubles de placement dont les valorisations, déterminées par des évaluateurs indépendants, s'appuient sur des données non observables ;
- les dépréciations clients ;
- les modalités d'application de la norme IFRS 16 dont notamment la détermination des taux d'actualisation et de la durée de location à retenir pour l'évaluation du passif de loyer de contrats.



Les états financiers de Mercialis prennent en compte, sur la base des connaissances et pratiques actuelles, les enjeux du changement climatique. Les dépenses engagées par la Société dans le cadre de sa politique RSE à l'horizon 2030, notamment liées aux enjeux environnementaux (neutralité carbone, utilisation raisonnée des ressources naturelles et maîtrise de l'artificialisation des sols), sont comptabilisés comme des investissements (systèmes de chauffage et climatisation, évolution des systèmes d'éclairages, équipements liés à la gestion des déchets...) ou comme des dépenses (conseils, études...). Par ailleurs, la valorisation des immeubles de placements intègre cette dimension via la prise en compte des plans pluriannuels de travaux prenant en compte les dépenses associées à l'évolution des bâtiments et de leurs usages.

Enfin, il faut noter que la totalité des lignes bancaires non tirées de Mercialis à fin juin 2023 comportent des critères ESG, notamment liés aux enjeux du changement climatique (trajectoire carbone, notation BREEAM des actifs notamment) influant à la hausse ou à la baisse le coût de ces financements.

## Note 2 : Événements significatifs

Fin juin 2023, Mercialis a signé une nouvelle ligne de crédit pour 180 millions d'euros à échéance juin 2026 avec deux options d'extension d'un an. Cette nouvelle ligne de crédit, non tirée, intègre des critères ESG et se substitue à la ligne de 180 millions d'euros à échéance décembre 2024.

## Note 3 : Saisonnalité de l'activité

L'activité du Groupe n'est pas affectée par un effet de saisonnalité.

## Note 4 : Information sectorielle

L'information sectorielle reflète la vue du management et est établie sur la base du reporting interne utilisé par le principal décideur opérationnel (le Directeur général) pour mettre en œuvre l'allocation des ressources et évaluer la performance du Groupe.

La Direction générale du Groupe n'utilisant pas de découpage de l'activité pour examiner les résultats opérationnels, aucune information sectorielle n'est communiquée dans les états financiers.

A ce jour, il n'y a qu'un seul secteur géographique, le Groupe étant doté d'un portefeuille d'actifs exclusivement situés en France. Cependant, à l'avenir, le Groupe ne s'interdisant pas de procéder à des investissements hors de France, d'autres secteurs géographiques pourront être présentés.

## Note 5 : Périmètre de consolidation

### Note 5.1 : Liste des sociétés consolidées

Au 30 juin 2023, le périmètre de consolidation du groupe Mercialys est constitué des sociétés suivantes :

Dénomination	30/06/2023			31/12/2022		
	Méthode	% d'intérêt	% de contrôle	Méthode	% d'intérêt	% de contrôle
<b>Mercialys SA</b>	<b>IG</b>	<b>Société mère</b>	<b>Société mère</b>	<b>IG</b>	<b>Société mère</b>	<b>Société mère</b>
Mercialys Gestion SAS	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Kerbernard	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Point Confort SA	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Corin Asset Management SAS	MEE	40,00 %	40,00 %	MEE	40,00 %	40,00 %
Société du Centre Commercial de Narbonne SNC	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
FISO SNC	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS des Salins	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Timur	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Géante Periaz	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Dentelle	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Caserne de Bonne	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI AMR	MEE	25,00 %	25,00 %	MEE	25,00 %	25,00 %
SNC Aix2	MEE	50,00 %	50,00 %	MEE	50,00 %	50,00 %
SNC Fenouillet Participation	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Fenouillet Immobilier	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS Hyperthetis Participations	IG	51,00 %	51,00 %	IG	51,00 %	51,00 %
SAS Immosiris	IG	51,00 %	51,00 %	IG	51,00 %	51,00 %
SAS Epicanthe	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SARL Cypérus Saint-André (ex - Toutoune)	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS Mercialys Exploitation	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Rennes-Anglet	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SAS Astuy	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Sacré-Cœur	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS Ocitô la Galerie	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS Cap Cowork Mercialys	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS Saint-Denis Genin	MEE	30,00 %	30,00 %	MEE	30,00 %	30,00 %
SAS Mercialys Participations	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS The Next Horizon	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %

IG : Intégration globale / MEE : Mise en Équivalence

### Note 5.2 : Évaluation du contrôle

Aucun évènement survenu au cours du premier semestre 2023 n'a remis en cause les évaluations du contrôle des entités du périmètre de consolidation décrites au 31 décembre 2022.

## Note 6 : Capitaux propres

Au 30 juin 2023, le capital social est ainsi composé de 93 886 501 actions ordinaires entièrement libérées et de valeur nominale de 1 euro.

## Note 7 : Dividendes payés, proposés ou décidés

Sur 93 886 501 actions au 31 décembre 2022, 93 296 500 actions ont bénéficié du dividende alloué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 (590 001 actions propres ne donnant pas droit à un dividende).

La société a versé à ses actionnaires un dividende brut de 0,96 euro par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, soit un montant global de 89 565 milliers d'euros.

## Note 8 : Regroupement d'entreprises

Aucune opération de regroupement d'entreprises n'est intervenue au cours de la période close le 30 juin 2023, les opérations patrimoniales réalisées s'apparentent à des acquisitions ou cessions d'actifs isolés.

## Note 9 : Immeubles de placement et immeubles de placement détenus en vue de la vente

### Acquisitions et cessions

Il n'y a pas eu d'acquisition et de cession significatives sur le premier semestre 2023.

### Immeubles de placement détenus en vue de la vente

La Direction du Groupe s'est engagée dans un plan de vente de certains de ses immeubles de placement. Ceux dont la vente est hautement probable sont reclassés au bilan sur la ligne « immeubles de placement détenus en vue de la vente ». A fin juin 2023, les immeubles de placement détenus en vue de la vente s'élevaient à 2,6 millions d'euros.

### Dépréciations sur immeubles de placement

Les tests de dépréciation d'immeuble de placement sont réalisés au niveau de l'unité génératrice de trésorerie c'est-à-dire au niveau du site composé des galeries commerciales, moyenne surfaces et hypermarchés.

Lorsque Mercialys prévoit une cession individualisée de l'actif, ces tests peuvent être réalisés sur l'actif à céder, l'approche de l'unité génératrice de trésorerie n'ayant plus de substance.

Une provision pour dépréciation des immeubles de placement est comptabilisée lorsque la valeur d'expertise hors droit est inférieure de plus de 5% à la valeur nette comptable des actifs et que cet écart peut être considéré comme significatif.

Des dépréciations complémentaires sur immeubles de placement ont été comptabilisées à fin juin 2023 pour 18,3 millions d'euros, car la valeur comptable des immeubles est supérieure à la valeur d'expertise hors droits, portant le montant total des dépréciations à 71,6 millions d'euros à fin juin 2023.

### Juste valeur des immeubles de placement et immeubles de placement destinés à la vente

Le patrimoine de Mercialis est évalué deux fois par an par des experts indépendants.

Ces évaluations ont porté sur l'ensemble des immeubles de placement détenus au 30 juin 2023. Les méthodes d'évaluation appliquées, décrites dans les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2022, restent inchangées. Les hypothèses retenues ont, quant à elles, évolué afin de prendre en compte notamment (i) d'éventuelles variations des taux, (ii) d'une possible inflation, (iii) et de difficultés de recouvrement des créances clients.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 2 987,0 millions d'euros droits inclus au 30 juin 2023, contre 3 091,2 millions d'euros au 31 décembre 2022. Hors droits, cette valeur ressort à 2 799,8 millions d'euros à fin juin 2023 contre 2 896,9 millions d'euros à fin décembre 2022.

La valeur du portefeuille droits inclus s'inscrit donc en baisse de -3,4 % sur 6 mois (-3,4 % à périmètre constant<sup>56</sup>) et de -4,4 % sur 12 mois (-4,2 % à périmètre constant<sup>56</sup>).

La valeur du portefeuille hors droits s'inscrit donc en baisse de -3,4 % sur 6 mois (-3,4 % à périmètre constant<sup>56</sup>) et de -4,5 % sur 12 mois (-4,3 % à périmètre constant<sup>56</sup>).

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 6,21 % au 30 juin 2023, en hausse de 46pb par rapport au 31 décembre 2022.

L'évolution de la juste valeur des actifs hors droits sur 6 mois de -97,1 millions d'euros provient :

- de la hausse des loyers à périmètre constant : +115,8 millions d'euros ;
- de la compression des taux de capitalisation moyen : -213,9 millions d'euros ;
- de la variation de périmètre : +1 million d'euros.

Les taux de rendement moyens ressortant des expertises se présentent comme suit :

Catégorie d'actif immobilier	Taux de rendement moyen	Taux de rendement moyen	Taux de rendement moyen
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Grands centres régionaux et commerciaux	5,93%	5,46%	5,43%
Centres locaux de proximité	7,88%	7,36%	7,30%
Ensemble du portefeuille <sup>57</sup>	6,21%	5,75%	5,71%

<sup>56</sup> Sites constants en nombre et en surface

<sup>57</sup> Incluant les autres actifs (cafétérias indépendantes et autres lots isolés)

Le tableau suivant présente la répartition du portefeuille immobilier de Mercialys en termes de juste valeur et de surface locative brute par catégorie de site au 30 juin 2023, ainsi que les loyers d'expertise correspondants :

Catégorie d'actif immobilier	Nombre d'actifs		Valeur d'expertise (hors droit)		Valeur d'expertise (droits inclus)		Surface locative brute		Loyers nets potentiels d'expertise	
	au 30/06/2023		au 30/06/2023		Au 30/06/2023		au 30/06/2023			
			(M€)	(%)	(M€)	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(M€)	(%)
Grands centres régionaux et commerciaux	25	2 371,3	84,7%	2 528,9	84,7%	604 891	77,8%	149,9	80,8%	
Centres locaux de proximité	23	414,5	14,8%	443,1	14,8%	168 104	21,7%	34,9	18,8%	
<b>Sous-total</b>	<b>48</b>	<b>2 785,8</b>	<b>99,5%</b>	<b>2 971,9</b>	<b>99,5%</b>	<b>772 995</b>	<b>99,4%</b>	<b>184,8</b>	<b>99,7%</b>	
Autres sites <sup>57</sup>	3	14,1	0,5%	15,0	0,5%	4 918	0,6%	0,6	0,3%	
<b>Total</b>	<b>51</b>	<b>2 799,8</b>	<b>100%</b>	<b>2 987,0</b>	<b>100%</b>	<b>777 914</b>	<b>100%</b>	<b>185,4</b>	<b>100%</b>	

Dans l'hypothèse de loyers d'expertise annuels de 185,4 millions d'euros et d'un taux de capitalisation de 6,6%, la sensibilité de la valeur d'expertise du patrimoine de Mercialys est la suivante :

Critères de sensibilité	Incidence sur la valeur d'expertise (hors droits)	
		(M€)
Diminution de -0,5% du taux de capitalisation		+228,6
Hausse des loyers de +10%		+280,0
Augmentation de +0,5% du taux de capitalisation		-196,5
Baisse des loyers de -10%		-280,0

## Note 10 : Contrats de location

Les contrats de location pour lesquels Mercialys est preneur relèvent de deux catégories :

- des baux sur des parcelles foncières liées à des immeubles de placement (principalement des baux à construction et des baux emphytéotiques) ;
- des baux commerciaux de bureaux.

Le Groupe applique l'une des exemptions de capitalisation proposées par la norme sur les contrats de location de biens de courte durée (12 mois).

La durée de location correspond à la période exécutoire du contrat et tient compte des options de résiliation et de renouvellement dont l'utilisation par le Groupe est raisonnablement certaine.

Les informations relatives aux contrats de location sont présentées ci-après.

## Note 10.1 Informations relatives au bilan

### Composition et variation des actifs au titre de droits d'utilisation

(en milliers d'euros)	Terrains et agencements	Constructions et agencements	Autres droits d'utilisation	Total
<b>Au 31 décembre 2022</b>	<b>5 216</b>	<b>4 426</b>	<b>541</b>	<b>10 184</b>
Augmentations et réappréciations de l'exercice <sup>58</sup>	1 339	466	-	<b>1 805</b>
Sorties de l'exercice	-	-3	-	<b>-3</b>
Dotations aux amortissements	-175	-458	-56	<b>-689</b>
<b>Au 30 juin 2023</b>	<b>6 380</b>	<b>4 431</b>	<b>486</b>	<b>11 297</b>

## Note 10.2 Informations relatives au compte de résultat

Au 30 juin 2023, le montant des charges de loyers retraitées s'élève à 763 milliers d'euros. Ces loyers sont remplacés par une charge d'amortissements sur actifs au titre de droit d'utilisation de 633 milliers d'euros et une charge d'intérêts financiers sur passifs de loyers de 175 milliers d'euros.

Les montants reconnus au compte de résultat sur le semestre au titre des contrats exclus des passifs de loyers s'élèvent à 41 milliers d'euros et concernent principalement des contrats de courte durée.

## Note 10.3 Informations relatives au tableau des flux de trésorerie

Le montant total décaissé sur le semestre au titre des contrats de location s'élève à 763 milliers d'euros.

## Note 11 : Loyers nets

Les loyers nets correspondent à la différence entre les revenus locatifs et les charges directement affectables aux sites. Ces charges regroupent les impôts fonciers et les charges locatives non refacturés aux locataires, ainsi que les charges sur immeubles (composées principalement de certaines charges directement imputables à l'exploitation des sites).

<sup>58</sup> L'indexation des loyers a pour conséquence une réappréciation de la dette de loyer en contrepartie du droit d'utilisation.

## Note 12 : Autres produits

Il n'y a pas d'autres produits au premier semestre 2023.

## Note 13 : Autres charges

Les autres charges courantes comprennent principalement les coûts de structure. Ces coûts de structure regroupent notamment les dépenses de communication financière, les jetons de présence versés aux membres du Conseil d'Administration, les dépenses de communication, les frais d'études marketing, les honoraires divers (Commissaires aux comptes, conseil, études) et les dépenses d'expertise du parc immobilier.

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023, ces charges se sont élevées à 1,9 millions d'euros contre 2,0 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2022.

## Note 14 : Autres produits et charges opérationnels

Les autres produits et charges opérationnels s'élèvent à -14,8 millions d'euros à fin juin 2023 contre 0,3 million d'euros à fin juin 2022.

Cette charge est essentiellement composée de la dépréciation des immeubles de placement pour -18,3 millions d'euros (Note 9) et d'une reprise de provisions pour contentieux pour 3,5 millions d'euros.

Au premier semestre 2022, le produit de 0,3 million d'euros était essentiellement composé des résultats de cession de deux hypermarchés et d'actifs isolés pour respectivement 1,2 million d'euros et -0,3 million d'euros, de la dépréciation des immeubles de placement pour -1,4 million d'euros et d'une reprise de provisions pour contentieux pour 0,7 million d'euros.

## Note 15 : Autres actifs non courants

Au 30 juin 2023, les autres actifs non courants se décomposent comme suit :

(en milliers d'euros)	Total autres actifs non courants	Actifs financiers à la JV par les autres éléments du résultat global <sup>(1)</sup>	Baux à construction	Cautions immobilières	Actifs de couverture non courants <sup>(2)</sup>	Prêts et intérêts <sup>(3)</sup>	Charges constatées d'avance <sup>(4)</sup>
<b>Au 31 décembre 2022</b>	<b>50 219</b>	<b>3 231</b>	<b>4 082</b>	<b>288</b>	<b>19 701</b>	<b>18 756</b>	<b>4 159</b>
Augmentation	243	-	-	3	-	240	-
Variation juste valeur	-4 153	-2 727	-	-	-1 426	-	-
Diminution	-128	-	-	-	-	-128	-
Actualisation/Désactualisation	108	-	108	-	-	1	-
Autres reclassements et autres mouvements	676	-	-	-	-	-	676
<b>30 juin 2023</b>	<b>46 964</b>	<b>503</b>	<b>4 190</b>	<b>291</b>	<b>18 275</b>	<b>18 868</b>	<b>4 836</b>

- (1) Les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global sont essentiellement composés des titres de l'OPCI UIR II. Cette OPCI est détenue à 80,01% par Union Investment et 19,99% par Mercialys. Elle exploitait un actif à Pessac qui lui procurait des revenus locatifs. Cet actif avait été cédé le 29 avril 2022. La diminution de la juste valeur est liée à la réduction de capital de l'OPCI, réalisée au premier semestre 2023, pour 13,5 millions d'euros. Cette société est en cours de liquidation.
- (2) Les dérivés actifs de couverture de juste valeur (couverture du risque de taux d'intérêt) arrivent à échéance le 28 août 2024, 28 août 2025, 27 février 2026, 3 novembre 2027 et 28 février 2029.
- (3) Les prêts et intérêts correspondent principalement au prêt de 18,6 millions d'euros octroyé par Mercialys à la SCI AMR en décembre 2020.
- (4) Les charges constatées d'avance sont essentiellement composées des coûts d'implémentation des logiciels en mode SaaS lorsqu'ils sont non distincts de ceux-ci.

## Note 16 : Créances clients

(en milliers d'euros)	30/06/2023	31/12/2022
Créances clients et comptes rattachés	51 491	50 078
Dépréciations	-23 641	-21 521
<b>Créances clients et comptes rattachés, nets</b>	<b>27 850</b>	<b>28 557</b>

Les provisions pour créances douteuses déterminées par Mercialys et fondées sur le cadre juridique des contentieux avec les locataires présentant des impayés, s'élèvent à 21,5 millions d'euros. Les provisions correspondant aux impacts de la crise sanitaire s'élèvent à 1,7 million d'euros au 30 juin 2023.



## Note 17 : Structure financière et coûts financiers

### Note 17.1 Trésorerie nette

L'agrégat « Trésorerie nette » se décompose de la manière suivante :

(en milliers d'euros)	30/06/2023	31/12/2022
Trésorerie	41 623	165 985
Équivalents de trésorerie	50 101	50 101
<b>Trésorerie brute</b>	<b>91 724</b>	<b>216 085</b>
Concours bancaires courants	-	-87
<b>Trésorerie nette des concours bancaires</b>	<b>91 724</b>	<b>215 999</b>

Dans le cadre du contrat de liquidité avec la société Oddo & Cie, les fonds gérés sont investis en OPCVM monétaires. Ces fonds, respectant les critères définis de classement en équivalents de trésorerie, font partie de la trésorerie nette.

### Note 17.2 Emprunts et dettes financières

#### Note 17.2.1 : Composition

La dette financière nette comprend les emprunts et dettes financières incluant les dérivés passifs de couverture de juste valeur et est diminuée de la trésorerie et équivalents de trésorerie et des dérivés actifs de couverture de juste valeur.

(en milliers d'euros)	30/06/2023			31/12/2022		
	Part non courante	Part courante	Total	Part non courante	Part courante	Total
Emprunts obligataires	-1 143 837	-15 430	-1 159 267	-1 143 021	-18 368	-1 161 389
Autres emprunts et dettes financières	-	-52 000	-52 000	-	-112 000	-112 000
Concours bancaires	-	-	-	-	-87	-87
Juste valeur de la dette <sup>59</sup>	13 464	6 462	19 926	11 047	4 102	15 148
<b>Dettes financières brutes</b>	<b>-1 130 373</b>	<b>-60 968</b>	<b>-1 191 341</b>	<b>-1 131 974</b>	<b>-126 353</b>	<b>-1 258 327</b>
Dérivés actifs de couverture de juste valeur	-167	1 195	1 028	-151	2 147	1 996
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	91 724	91 724	-	216 085	216 085
<b>Trésorerie active et autres actifs financiers</b>	<b>-167</b>	<b>92 919</b>	<b>92 751</b>	<b>-151</b>	<b>218 232</b>	<b>218 081</b>
<b>DETTE FINANCIÈRE NETTE</b>	<b>-1 130 540</b>	<b>31 951</b>	<b>-1 098 589</b>	<b>-1 132 125</b>	<b>91 879</b>	<b>-1 040 246</b>

<sup>59</sup> Certains instruments de couverture ont fait l'objet de restructurations au premier semestre 2023 et en fin d'année 2022. Les soultes de respectivement 8,4 millions d'euros et 12,3 millions d'euros sont étalées sur la durée entre la date de renégociation de l'instrument et la date de fin du sous-jacent.

## Note 17.2.2 : Variation des dettes financières

La variation des dettes financière est principalement liée à l'encours de billet de trésorerie qui a diminué de 60 millions d'euros depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et s'élève à 52 millions d'euros à fin juin 2023.

## Note 17.2.3 : Covenants financiers

Les dettes financières portées par Mercialys contiennent des clauses de défaut (remboursement anticipé) en cas de non-respect de ratios financiers présentés ci-dessous :

- LTV (*Loan To Value*) : Endettement financier net / (Valeur vénale hors droits du patrimoine + Valeur de marché des titres des sociétés mises en équivalence) < 50%, à chaque arrêté ;  
Un covenant inférieur à 55% s'applique sur 74% des lignes bancaires confirmées. Le solde de ces lignes impliquant un covenant de LTV inférieur à 50% ;
- ICR (*Interest Coverage Ratio*) : EBITDA<sup>60</sup> consolidé / Coût de l'endettement financier net > 2x, à chaque arrêté;
- Dette gagée / Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droit < 20% à tout moment ;
- Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits > 1 milliard d'euros à tout moment.

Des clauses de changement de contrôle sont également applicables.

	Covenants	30/06/2023	31/12/2022
LTV (Loan To Value)	<50 %	38,6%	35,3%
ICR (Interest Coverage Ratio)	>2x	5,2x	5,9x

Au 30 juin 2023, les autres covenants contractuels (Dette gagée / Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits et Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits), ainsi que les clauses d'engagement et de défaut sont également respectés.

## Note 17.3 Résultat financier

### Note 17.2.4 : Coût de l'endettement financier net

(en milliers d'euros)	30/06/2023	30/06/2022
Coût de la dette mise en place	-17 974	-45 503
Impact des instruments de couverture	128	6 859
<b>Coût de l'endettement financier brut</b>	<b>-17 846</b>	<b>-38 644</b>
Produits nets de cession de valeurs mobilières de placement	1 296	19
<b>Produit de la trésorerie nette / (Coût de l'endettement financier net)</b>	<b>-16 550</b>	<b>-38 625</b>

<sup>60</sup> EBITDA : Résultat opérationnel hors autres charges et produits opérationnels, amortissements et provisions.

La baisse du coût de l'endettement financier net au premier semestre 2023 s'explique principalement par les frais liés au rachat anticipé des emprunts obligataires en 2022 pour 26 millions d'euros.

### Note 17.2.5 : Autres produits et charges financiers

(en milliers d'euros)	30/06/2023	30/06/2022
Autres produits financiers	382	132
<b>Produits financiers</b>	<b>382</b>	<b>132</b>
Autres charges financières	-4 252	-1 628
<b>Charges financières</b>	<b>-4 252</b>	<b>-1 628</b>
<b>Total autres produits et charges financiers</b>	<b>-3 870</b>	<b>-1 496</b>

Les autres charges financières sont composées essentiellement des commissions de non-utilisation associées aux lignes bancaires non tirées et à la juste valeur des dérivés détenus à des fins de transaction. Les autres produits financiers correspondent à la rémunération des prêts et comptes courants d'associés des sociétés dans lesquelles Mercialys a une participation minoritaire.

### Note 17.4 Juste valeur des instruments financiers

Les tableaux ci-dessous présentent une comparaison de la valeur comptable et de la juste valeur des actifs et des passifs financiers, autres que ceux dont les valeurs comptables correspondent à des approximations raisonnables des justes valeurs tels que les créances clients, les dettes fournisseurs et la trésorerie et équivalents de trésorerie.

Au 30 juin 2023	Valeur comptable	Juste valeur	Prix de marché = niveau 1	Modèles avec paramètres observables = niveau 2	Modèles avec paramètres non observables = niveau 3
(en milliers d'euros)					
<b>ACTIF</b>					
Actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global <sup>61</sup>	503	503	-	-	503
Dérivés actifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur <sup>62</sup>	1 028	1 028	-	1 028	-
Autres dérivés actifs (courants et non courants) <sup>62</sup>	19 690	19 690	-	19 690	-
Équivalents de trésorerie	91 724	91 724	91 724	-	-
<b>PASSIF</b>					
Emprunts obligataires	1 159 267	998 689	998 689	-	-
Autres dérivés passifs (courants et non courants) <sup>62</sup>	-19 926	-19 926	-	-19 926	-
Dérivés passifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur <sup>62</sup>	3 569	3 569	-	3 569	-

<sup>61</sup> Les actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global sont principalement constitués de parts d'OPCI. Leur juste valeur a été déterminée sur la base de leur valeur liquidative. Il s'agit d'une évaluation de niveau 3.

<sup>62</sup> Les instruments financiers dérivés font l'objet d'une évaluation externe sur la base des techniques d'évaluations usuelles de ce type d'instruments. Les modèles d'évaluation intègrent les paramètres observables de marché (notamment la courbe des taux) et la qualité de contrepartie. Ces évaluations à la juste valeur sont généralement de niveau 2.

Certains instruments de couverture ont fait l'objet de restructurations au premier semestre 2023. La soulte de 8,4 millions d'euros est étalée sur la durée entre la date de renégociation de l'instrument et la date de fin du sous-jacent.

Le risque de contrepartie, évalué au moyen du Credit Valuation Adjustment (CVA) et du Débit Valuation Adjustment (DVA) vient ajuster le mark to market Il vient par conséquent en diminution des actifs ou des passifs. Le montant du risque de crédit (CVA) s'élève à 1 661 milliers d'euros et le montant du Débit Valuation Adjustment (DVA) s'élève à 359 milliers d'euros au 30 juin 2023.

Au 31 décembre 2022	Valeur comptable	Juste valeur	Prix de marché = niveau 1	Modèles avec paramètres observables = niveau 2	Modèles avec paramètres non observables = niveau 3
<i>(en milliers d'euros)</i>					
<b>ACTIF</b>					
Actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global <sup>61</sup>	3 231	3 231	-	-	3 231
Dérivés actifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur <sup>62</sup>	1 996	1 996	-	1 996	-
Autres dérivés actifs (courants et non courants) <sup>62</sup>	22 618	22 618	-	22 618	-
Équivalents de trésorerie	216 085	216 085	216 085	-	-
<b>PASSIF</b>					
Emprunts obligataires	1 161 389	947 578	947 578	-	-
Autres dérivés passifs (courants et non courants)	1 646	1 646	-	1 646	-
Dérivés passifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur <sup>62</sup>	-15 148	-15 148	-	-15 148	-

Certains instruments de couverture ont fait l'objet de restructurations en fin d'année 2022. La soulte de 12,3 millions d'euros est étalée sur la durée entre la date de renégociation de l'instrument et la date de fin du sous-jacent

Le risque de contrepartie, évalué au moyen du Credit Valuation Adjustment (CVA) et du Débit Valuation Adjustment (DVA) vient ajuster le mark to market Il vient par conséquent en diminution des actifs ou des passifs. Le montant du risque de crédit (CVA) s'élève à -2 996 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

## Note 18 : Passifs et actifs éventuels

### Passif éventuel relatif à un projet sur le site de Saint André

Mercialys, via la société Epicanthe, a acquis en 2015 les titres de la SARL Cypérus Saint-André (ex - Toutoune), titulaire d'un compromis de vente pour l'acquisition d'un foncier sur la commune de Saint André, à La Réunion. Cette acquisition faisait partie d'un projet envisagé consistant en la réalisation d'un centre commercial.

Un ajustement de 900 000 euros du prix des titres de la SARL Cypérus Saint-André était prévu, sous condition d'adoption du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint André avant le 30 juin 2019, soit :

- (i) en cas de délivrance, par l'autorité judiciaire compétente, d'une attestation de non recours sur le permis de construire valant Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC) et permettant la mise en œuvre du projet,
- (ii) en cas de non dépôt de la demande de permis de construire valant AEC, permettant la réalisation du projet et conforme au PLU dans un délai de 36 mois suivant l'entrée en vigueur du PLU.

Cependant, le paiement de ce complément de prix est contesté par Mercialys, les autorités locales ayant demandé le retrait du dossier de demande de permis de construire déposé au titre du projet tel que prévu à date. Le retrait a été effectif le 4 octobre 2017. Mercialys ne juge pas probable une sortie de ressources et n'a à ce titre comptabilisé aucune provision au cours du premier semestre 2023.

Mercialys n'a pas abandonné son intention de réaliser un projet sur ce foncier situé sur un territoire à fort potentiel, qui dépendra en partie de la stratégie urbanistique des pouvoirs publics locaux.

## Note 19 : Impôts

La charge d'impôt comptabilisée est déterminée sur la base de la meilleure estimation faite par la direction du taux d'impôt annuel moyen pondéré attendu pour la totalité de l'exercice, multiplié par le résultat avant impôt de la période intermédiaire.

Le régime fiscal des SIIC exonère d'impôt sur les sociétés les résultats provenant des activités immobilières, à condition qu'au moins 95% du résultat issu des revenus locatifs et 70% des plus-values de cession d'actifs immobiliers soient distribués.

La charge d'impôt de -196 milliers d'euros est composée de la CVAE pour -224 milliers d'euros, de l'impôt des sociétés pour -37 milliers d'euros et de l'impôt différé pour +65 milliers d'euros.

## Note 20 : Transactions avec les parties liées

### Avec la SCI AMR

Mercialys a conclu avec la SCI AMR les contrats suivants :

- prestation de conseil en immobilier : il s'agit d'un contrat d'une durée de 5 ans par lequel la SCI AMR confie à Mercialys une mission d'assistance générale à la gestion patrimoniale de ses actifs immobiliers. Ce contrat initialement conclu à partir du 23 avril 2013 a été prolongé par anticipation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 et jusqu'au 15 mars 2024 ;
- mandat exclusif de commercialisation d'une durée de 5 ans. Ce mandat initialement conclu à partir du 23 avril 2013 a été prolongé par anticipation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 et jusqu'au 15 mars 2024 ;
- contrat d'animation de centre avec Mercialys Gestion.

Le montant de ces transactions s'élève à 573 milliers d'euros au premier semestre 2023.

Au titre des opérations de vente et d'achats d'actifs immobiliers réalisées en décembre 2020 entre Mercialys et la SCI AMR, Mercialys a octroyé un prêt à la SCI AMR.

Ce prêt s'élève à 18 776 milliers d'euros à fin juin 2023 dont 185 milliers d'euros d'intérêts courus.

**Autres transactions avec les parties liées**

Hors montants cités ci-dessus, les autres transactions avec les parties liées s'établissent ainsi pour les exercices clos au 30 juin 2023 et 2022 :

Autres transactions avec les entreprises associées :

(en milliers d'euros)	Produits	Charges	Dettes	Créances
	concernant les parties liées			
30 juin 2022	463	-594	2 369	1 438
<b>30 juin 2023</b>	-	-	-	<b>37</b>

**Note 21 : Engagements hors bilan**

Les engagements du Groupe au 30 juin 2023 sont ceux mentionnés dans les états financiers annuels au 31 décembre 2022.

**Note 22 : Identification de la société consolidante**

Le groupe Mercialys n'a pas de société consolidante

**Note 23 : Événements postérieurs à la clôture**

Le 17 juillet 2023, Mercialys est devenue actionnaire à hauteur de 22,9% de la société Hillel (Groupe Depur) pour 1,1 millions d'euros.

La gouvernance de cette société est régie par un pacte d'associés, signé le 17 juillet 2023, qui confère à Mercialys des droits sur les décisions non stratégiques.

Mercialys exercera une influence notable sur la société Hillel qui sera par conséquent consolidée selon la méthode de la mise en équivalence à partir du deuxième semestre 2023.

## 5. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

### Mercialys S.A

16-18 rue du Quatre Septembre 75002 Paris

### Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2023

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 30 juin 2023

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Mercialys., relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 30 juin 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

#### I. Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 - norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

## II. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Lyon et Paris-La Défense, le 26 juillet 2023

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.

Régis Chemouny  
*Associé*

Ernst & Young et Autres

Sylvain Lauria  
*Associé*



## 6. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

# MERCIALYS

Société anonyme au capital de 93 886 501 euros

Siège social : 16-18 rue du Quatre Septembre

75002 Paris

424 064 707 R.C.S. Paris

### ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

« J'atteste à ma connaissance, que les comptes résumés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées et qu'il décrit les principaux risques et les principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »

Paris, le 26 juillet 2023

Vincent RAVAT

Directeur général



## 7. GLOSSAIRE

### ▪ Coût de la dette

Le coût de la dette correspond au coût moyen de la dette tirée de Mercialys. Il intègre l'ensemble des instruments de financement émis à court et à long terme.

### ▪ EBITDA

Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization (bénéfice avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement). L'équivalent comptable français est l'excédent brut d'exploitation.

### ▪ EPRA NDV (*Net Disposal Value*)

Les actionnaires souhaitent apprécier l'ensemble des passifs et la valeur actionnariale en résultant, si les actifs devaient être vendus ou les passifs non détenus à maturité. L'EPRA NDV fournit à ce titre un scénario dans lequel les impôts différés, les instruments financiers, et certains autres ajustements sont calculés sur la base de leur impact complet sur le passif, incluant les impôts et taxes nettes ne figurant pas au bilan. Cet indicateur ne calcule pas un « actif net réévalué de liquidation », étant donné que les valeurs de marché des actifs diffèrent souvent de leur valeur liquidative.

### ▪ EPRA NRV (*Net Reinstatement Value*)

L'EPRA NRV mesure la valeur des actifs nets à long terme. Les actifs et passifs dont la valeur n'est pas amenée à être cristallisée dans des conditions normales, tel que les variations de juste valeur des instruments financiers dérivés et celle des impôts différés sur plus-values latentes sur actifs immobiliers, sont exclus. Étant donné que l'objectif de l'indicateur est également de refléter le coût qui serait nécessaire à reconstituer la société via le marché de l'investissement, sur la base de sa structure bilancielle actuelle, les coûts inhérents à ces opérations, tels que les droits de mutation, sont inclus.

### ▪ EPRA NTA (*Net Tangible Assets*)

Le calcul de l'EPRA NTA prend en compte le fait que les sociétés achètent et vendent des actifs, cristallisant ainsi certains passifs d'impôts différés.

### ▪ FFO (*Funds From Operations*)

Le FFO est le résultat récurrent sur lequel communique Mercialys. Cet indicateur de gestion correspond au résultat net retraité de la dotation aux amortissements, des plus-values de cession nettes, des dépréciations d'actifs éventuelles, et d'autres effets non récurrents.

### ▪ ICR (*Interest Coverage Ratio*)

Ratio de taux de couverture des frais financiers : rapport entre l'EBITDA et le coût de l'endettement financier net.

### ▪ LMG (*Loyer minimum garanti*)

Les baux conclus avec les locataires comprennent soit un loyer fixe, soit un loyer à double composante dit loyer variable. Les loyers variables sont composés d'une partie fixe, appelée le loyer minimum garanti (LMG) et d'une partie indexée sur le chiffre d'affaires du locataire exploitant le local commercial. Le loyer minimum garanti est calculé à partir de la valeur locative des locaux.

### ▪ LTV (*Loan To Value*)

Cet indicateur est une mesure du ratio d'endettement des foncières. Il est calculé en divisant l'endettement net consolidé par la valeur d'expertise du patrimoine en part totale, incluant ou hors droits de mutation, plus la valeur des titres des sociétés mises en équivalence.

### ▪ Loyers facturés

Loyers facturés par Mercialys à ses preneurs, hors droits d'entrée et indemnités de déspecialisation.

### ▪ Loyers nets

Revenus locatifs, nets des charges sur immeubles et des charges locatives et impôt foncier non refacturables aux repreneurs.

### ▪ Loyers variables

Loyers répondant à des clauses contractuelles spécifiques, généralement établies sur la base d'un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le locataire. La composante variable complète généralement le loyer minimum garanti (LMG) et se déclenche si certains seuils de performance sont atteints par le locataire.

### ▪ Périmètre courant/constant

Le périmètre courant intègre la totalité du patrimoine de Mercialys à une date donnée, c'est à dire tous les actifs détenus en portefeuille sur la période analysée.

Le périmètre constant retraite l'impact des effets de périmètres (acquisitions et cessions) sur la période analysée, afin d'assurer une base de comparaison stable dans le temps.

### ▪ **Portefeuille de projets ou pipeline**

Le portefeuille de projets de développement, ou pipeline, regroupe l'ensemble des investissements que Mercialys prévoit d'effectuer sur une période donnée. Il peut s'agir de rénovations, de transformations, d'extensions, de créations ou d'acquisitions d'actifs ou de sociétés portant des actifs.

Mercialys subdivise son portefeuille de projets en 3 catégories :

- les projets engagés : projets totalement sécurisés au regard de la maîtrise foncière, de la programmation et des autorisations d'urbanisme afférentes ;
- les projets maîtrisés : projets maîtrisés du point de vue du foncier, présentant des points à finaliser au regard de l'urbanisme réglementaire (constructibilité), de la programmation ou des autorisations administratives ;
- les projets identifiés : projets en cours de structuration, en phase d'émergence.

### ▪ **Revenus locatifs**

Loyers facturés par Mercialys à ses preneurs, incluant les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation.

### ▪ **Taux d'effort ou coût d'occupation**

Le taux d'effort, ou coût d'occupation, est le rapport entre le montant TTC du loyer, des charges (y compris fonds marketing) et des travaux refacturés payés par un commerçant et son chiffre d'affaires TTC. À noter que le taux d'effort consolidé publié par Mercialys n'intègre pas les grandes surfaces alimentaires.

### ▪ **Taux de capitalisation**

Le taux de capitalisation correspond au rapport entre les loyers nets des locaux loués + la valeur locative des locaux vacants + les revenus du Commerce Éphémère, l'ensemble étant rapporté à la valeur hors droits de mutation du patrimoine.

### ▪ **Taux de recouvrement**

Le taux de recouvrement correspond, à l'échéance d'une période considérée, à la proportion des loyers, charges et travaux facturés par Mercialys à ses preneurs qui a été effectivement encaissée.

### ▪ **Taux de rendement**

Le taux de rendement correspond au rapport entre les loyers nets des locaux loués + la valeur locative des locaux vacants + les revenus du Commerce Éphémère, l'ensemble étant rapporté à la valeur droits de mutation inclus du patrimoine.

### ▪ **Taux de rendement initial net EPRA**

Le taux de rendement initial net EPRA correspond aux loyers nets annualisés rapporté à la valeur du portefeuille d'actifs droits de mutation inclus.

### ▪ **Taux de rendement initial net majoré EPRA**

Le taux de rendement initial net majoré EPRA correspond aux loyers nets annualisés corrigés des gains de loyer sur les franchises, paliers de loyer et autres avantages consentis aux locataires, rapporté à la valeur du portefeuille d'actifs droits de mutation inclus.

### ▪ **Taux de vacance total**

Le taux de vacance total correspond à la valeur locative de tous les locaux vacants, rapportée au loyer minimum garanti annualisé des locaux occupés + la valeur locative de tous les locaux vacants. Le taux de vacance total intègre donc le taux de vacance financière courante + le taux de vacance dit "stratégique" qui correspond aux lots volontairement laissés vacants afin de faciliter la mise en œuvre de plans d'extension et de restructuration

