

Résultats du 1^{er} semestre 2021

- **Un bilan solide et un recul limité des valeurs.** Le ratio d'endettement (LTV) s'élève à 38,3% hors droits, et à 36,0% droits inclus. La valeur du patrimoine ressort à 3 186 M€ droits inclus, en recul de -2,2% sur 6 mois. Le taux de rendement moyen des expertises s'établit à 5,74% vs. 5,72% à fin décembre 2020. L'ANR EPRA NDV baisse de -6,8% sur 6 mois à 17,17 €/action, reflétant l'ajustement de la valeur du patrimoine, l'effet de la mise en juste valeur de la dette à taux fixe et l'augmentation du nombre de titres en circulation suite au paiement partiel du dividende en actions
- **Une activité proche des niveaux de 2019 et une évolution favorable du chiffre d'affaires des commerçants.** La fréquentation des centres de Mercialys atteint, entre la réouverture des commerces le 19 mai et le 30 juin 2021, 91% de l'activité pré-crise constatée en 2019. Le chiffre d'affaires des commerçants pour le mois de mai progresse de +8,4% vs. 2020 et celui de juin de +5,6%, attestant d'un attrait inaltéré pour le commerce physique. Les enseignes renouent avec des dynamiques de développement sur la base d'ajustements de loyers limités
- **Une mise en place des aides d'État au 2^{ème} semestre 2021 devrait normaliser le recouvrement des loyers.** Le recouvrement brut¹ au titre de 2020 a progressé de 7,0 M€ au cours du 1^{er} semestre 2021 à 88,3%, dont 4,1 M€ pour les 2^{ème} et 3^{ème} trimestres 2020. Ce taux au titre du 1^{er} semestre 2021 s'élève à 75,0%, négativement impacté par les fermetures administratives et les délais de mise en œuvre des mesures de soutien aux enseignes sur lesquelles s'est engagé l'État suite aux fermetures administratives liées au 3^{ème} confinement. Le Gouvernement français a toutefois pris l'engagement public de mettre en place des aides, au-delà du fonds de solidarité, devant permettre aux locataires subissant une fermeture administrative d'honorer notamment leurs loyers. Aucun abandon de créances n'a par conséquent été déterminé au titre du semestre écoulé
- **Le résultat des opérations (FFO) à fin juin 2021 reflète les impacts de la crise sanitaire, de l'opération de refinancement menée en juillet 2020 et des cessions conclues en décembre 2020.** Les loyers facturés sont en recul de -4,0% à périmètre constant à 83,4 M€, intégrant notamment l'impact des aides octroyées aux locataires au titre des fermetures de 2020 et l'effet des fermetures administratives sur l'activité en 2021. Le résultat des opérations est en baisse de -11,6% à 55,7 M€, intégrant également l'effet en année pleine du refinancement réalisé en juillet 2020 et des cessions finalisées en décembre 2020
- **Objectifs 2021 :** hors impacts d'une nouvelle dégradation de la situation sanitaire, en ce compris les impacts des éventuelles mesures associées au « pass sanitaire » (baisse de la fréquentation, fragilisation complémentaire des enseignes, baisse probable des loyers variables et de la contribution du Commerce Éphémère, et hausse des charges d'exploitation additionnelles), Mercialys anticipe un résultat des opérations (FFO) par action au moins stable en 2021 vs. 2020

	30/06/2020	30/06/2021	Var. %
Croissance organique des loyers facturés dont indexation et impacts Covid-19	-0,8%	-4,0%	-
Écart de la var. sur un an de la fréq. ² des centres Mercialys vs. indice CNCC ³ (cumul à fin juin)	+640pb	+60pb	-
Variation sur un an du chiffre d'affaires ² des commerçants de Mercialys (mois de juin)	+0,6%	+5,6%	-
Résultat des opérations FFO (M€)	63,0	55,7	-11,6%
ICR (ratio EBITDA/coût de l'endettement financier net)	10,6x	5,6x	-
LTV (hors droits)	41,1%	38,3%	-
LTV (droits inclus)	38,6%	36,0%	-
Valeur du patrimoine droits inclus (M€)	3 522,6	3 185,6	-9,6%
ANR EPRA NDV (€ par action)	19,90	17,17	-13,7%

¹ Taux de recouvrement calculé sur l'intégralité des loyers et charges hors taxes facturés par Mercialys à ses locataires

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

³ Indice CNCC tous centres, périmètre comparable

I. Des mesures de lutte contre la crise sanitaire impactant lourdement les centres commerciaux au 1^{er} semestre 2021, mais un fort rebond opérationnel à la réouverture

Le 1^{er} semestre 2021 est demeuré largement marqué par les effets de la crise sanitaire liée à la Covid-19, impactant l'activité des centres commerciaux de Mercialys du fait des mesures imposées par les pouvoirs publics dans la lutte contre l'épidémie.

Ces mesures ont été plus dures pour les centres commerciaux que celles prises lors du 1^{er} confinement en 2020.

D'une part, du fait d'une durée très longue de fermeture administrative des centres, du 31 janvier au 19 mai 2021, soit 3,5 mois (contre moins de 2 mois au 1^{er} semestre 2020). Cette période de fermeture a été précédée de couvre-feux impactant déjà lourdement la fréquentation des commerces dès le 2 janvier 2021.

D'autre part, du fait de son ampleur, avec des restrictions plus fortes qu'en 2020 concernant le périmètre des commerces autorisés à ouvrir et l'interdiction progressive de l'activité de Click & Collect entre le 31 janvier et le 19 mai 2021. Seulement 36% de la base locative de Mercialys a ainsi pu continuer à exercer sur la période de confinement strict en 2021 (i.e. du 3 avril au 19 mai), contre respectivement 40% et 50% lors des 1^{er} et 2^{ème} confinements en 2020.

Le 19 mai 2021, l'autorisation de réouverture a été donnée aux commerces dits « non essentiels ». Les centres commerciaux de Mercialys ont ainsi pu à nouveau accueillir du public sur la totalité de leur surface (hors restauration assise en intérieur), dans le respect d'un protocole sanitaire strict et des restrictions de jauges. Les restaurants en intérieur ont pu réouvrir à partir du 9 juin 2021, là aussi en respectant des jauges et diverses mesures sanitaires. Ces limitations de jauges ont été levées le 30 juin 2021 au sein des lieux accueillant du public et le territoire français n'est plus soumis à aucun couvre-feu depuis le 20 juin 2021.

Comme en 2020, un important rebond a été observé lors de la réouverture des commerces dits « non essentiels », reflétant l'attente forte des français pour la reprise d'une consommation physique, au sein de sites offrant, à travers le contact humain inhérent à cette relation, une grande diversité de produits immédiatement disponibles.

La très forte performance affichée par Mercialys à cette occasion est également le fruit de son expertise commerciale, et illustre notamment sa compréhension des enjeux de réassurance, de visibilité et de convivialité liés à ces phases de réouverture.

La Société a en effet déployé un large plan de communication dès le 19 mai 2021, pour soutenir le retour préférentiel de ses clients finaux au sein des centres. Au-delà de la communication visant à rappeler le haut niveau d'exigence appliqué sur les aspects sanitaires, Mercialys a diffusé un message clair et identifiable relatif à l'ouverture, à l'offre commerciale, aux services et à la relation humaine offerts par ses sites.

Par ailleurs, en soutien de cette dynamique, la Société a mis en place une opération d'envergure via son programme de fidélité propriétaire et 100% digital Prim'Prim'. Bâtie sur une mécanique *drive-to-store* du 19 mai au 22 juin 2021 et articulée autour d'un volume de cagnottage accru, de bons d'achats adaptés et

d'un *challenge commerçants*, cette opération a bénéficié directement au taux de transformation et au chiffre d'affaires des 920 commerçants au sein des 24 centres participant au programme de fidélité. Mercialys a constaté qu'en moyenne 1€ de bon d'achat a permis de générer plus de 8€ de chiffre d'affaires dans ses galeries. La digitalisation du programme de fidélité offre par ailleurs à la Société la possibilité de collecte et d'analyse des transactions, avec un total de 2,5 M€ de chiffre d'affaires généré auprès de ses enseignes par les clients Prim'Prim' dans le cadre de cette opération. Couplée au recrutement accru de participants au programme de fidélité sur cette période (+30% de contacts qualifiés enregistrés depuis la réouverture), elle renforce la compréhension toujours plus fine des habitudes et besoins concrets des clients finaux, au service de la performance de Mercialys et de ses locataires.

II. Les comptes à fin juin 2021 reflètent les effets des mesures de soutien au titre de 2020 et des fermetures de 2021

Impacts dans les comptes à fin juin 2021 des mesures d'aides accordées aux locataires au titre des deux confinements de 2020

La poursuite en 2021 de la crise sanitaire liée à la Covid-19 a engendré des impacts sur les indicateurs opérationnels du 1^{er} semestre 2021, tels que détaillés au point III du présent communiqué.

Les mesures de soutien aux enseignes mises en œuvre par Mercialys au titre des deux phases de confinement de 2020 ont également eu des effets dans les comptes clos au 30 juin 2021.

D'une part, Mercialys avait déterminé une enveloppe d'aides maximum de **13,5 M€** afin de soutenir ses locataires face aux impacts économiques du **1^{er} confinement de 2020** (15 mars - 11 mai). 9,4 M€ avaient donné lieu à des accords aboutis à fin 2020, les 4,1 M€ restants correspondant à des négociations non finalisées à fin d'année. Les comptes à fin juin 2021 reflètent comme suit l'avancée de ces négociations :

- **1,7 M€** de nouveaux avoirs émis et à émettre ayant donné lieu à une reconnaissance à 100% dans les comptes au 30 juin 2021, au niveau des loyers facturés. Ces avoirs étant relatifs à des créances douteuses provisionnées à fin décembre 2020 dans les comptes de Mercialys, ils ont entraîné des reprises de provisions pour créances douteuses à due concurrence. Dès lors ces allègements de loyers sont neutres sur le résultat de la Société. Le solde de l'enveloppe d'aides de 13,5 M€ au titre du 1^{er} confinement, soit 2,4 M€, pourra faire l'objet d'un traitement analogue en cas de finalisation de négociation avec les enseignes restantes ;
- **0,7 M€** d'impact de lissage comptable, reconnu au niveau des loyers facturés, lié aux négociations conclues en 2020. Pour rappel 6,4 M€ de négociations de 2020 ont fait l'objet d'un étalement comptable sur la durée résiduelle des baux, dont 1,1 M€ déjà reconnus dans les comptes à fin décembre 2020. Le solde de 4,5 M€ sera reconnu de façon étalée sur le 2nd semestre 2021 et sur les exercices 2022 à 2026, à hauteur respectivement de 0,7 M€, 1,4 M€, 1,3 M€, 0,6 M€, 0,3 M€ et 0,1 M€.

D'autre part, les négociations se sont poursuivies avec les enseignes au titre du **2^{ème} confinement de 2020** (30 octobre - 28 novembre) :

- En ligne avec les préconisations du Gouvernement français, Mercialys avait proposé aux commerçants impactés par le 2^{ème} confinement de 2020 la gratuité partielle des loyers au titre du 4^{ème} trimestre 2020. Le poids de cette mesure avait été estimé à **6,3 M€** et intégralement

enregistré dans les comptes à fin décembre 2020 au niveau des loyers facturés sous forme de provisions pour avoirs à émettre. Au cours du 1^{er} semestre 2021, les négociations avec les enseignes ont abouti à un montant effectif de 5,4 M€ d'avoirs émis ou à émettre, soit un niveau inférieur à l'estimation initiale de Mercialys. La reprise des provisions pour avoirs à émettre donne donc lieu à un produit net au niveau des loyers facturés à fin juin 2021 de **0,9 M€** relatif à la part de ces provisions devenues sans objet ;

- N'étant pas en mesure de quantifier les mesures d'aides spécifiquement dédiées aux enseignes de restauration assise, Mercialys avait également intégré dans ses comptes à fin décembre 2020 **0,5 M€** de provisions pour dépréciation de créances douteuses associées aux impayés de ce segment d'activité pour le mois de novembre 2020. Le total des aides finalement accordées à ce titre au cours du 1^{er} semestre 2021 s'est établi à 0,4 M€, engendrant là aussi un produit net du montant du différentiel de **0,2 M€**, devenu sans objet, lors de la reprise des provisions pour dépréciation de créances douteuses ;
- Enfin, un mécanisme de crédit d'impôt a été mis en place par le Gouvernement français en 2020 au titre des aides accordées par les bailleurs dans le cadre du 2^{ème} confinement, avec des limitations par typologie de locataires et sous réserve de transmission par ceux-ci d'informations déterminées. Mercialys n'avait comptabilisé aucun impact à ce titre dans les comptes au 31 décembre 2020. Compte tenu des mesures d'aides décrites ci-avant mises en place au 1^{er} semestre 2021 pour la période du 2^{ème} confinement de 2020, la Société a enregistré dans ses comptes au 30 juin 2021, au niveau des loyers nets, un produit de **0,5 M€** reflétant ce crédit d'impôt. Des produits complémentaires devraient être constatés dans les prochains mois au fur et à mesure de la réception des dossiers des locataires et de l'octroi des allègements de loyers.

Les effets de la crise sanitaire s'étant étendus à 2021, ils ont eu pour corollaire un ralentissement de la normalisation du taux de recouvrement au titre de l'exercice 2020. Pour rappel, le risque résiduel sur l'exercice passé avait été couvert dans les comptes au 31 décembre 2020 par la reconnaissance d'une provision exceptionnelle de 13,2 M€ relative aux impayés de loyers et charges des 2^{ème} et 3^{ème} trimestres 2020 (y compris donc les 4,1 M€ de reliquat d'enveloppe d'aides non encore allouées alors au titre du 1^{er} confinement).

Mercialys a poursuivi au 1^{er} semestre 2021 les négociations avec ses enseignes et ses actions de recouvrement concernant les loyers et charges quittancés en 2020, entraînant le paiement par les enseignes de **4,1 M€** au titre des loyers et charges des 2^{ème} et 3^{ème} trimestre 2020. La régularisation de ces arriérés a permis la génération d'un produit lié à des reprises de provisions pour dépréciation de créances douteuses sur la provision exceptionnelle de 13,2 M€ enregistrée à fin décembre 2020, à hauteur de **3,7 M€** dans les comptes à fin juin 2021. Ce montant vient s'ajouter aux impacts comptables précédemment décrits, ramenant le montant résiduel de la provision exceptionnelle à 7,8 M€ dans les comptes à fin juin 2021.

Le taux de recouvrement pour l'année 2020 est détaillé par trimestre dans le tableau ci-dessous. Il est présenté à la fois sur la base de la facturation de l'intégralité des loyers et charges hors taxes aux locataires (taux « brut »), mais aussi en tenant compte des montants liés aux allègements de loyers déjà consentis ou restant à consentir aux enseignes, ainsi que des provisions pour dépréciation de créances douteuses.

	Taux de recouvrement brut		Taux de recouvrement intégrant les allègements de loyers déjà consentis ou restant à consentir	Taux de recouvrement intégrant les allègements de loyers déjà consentis ou restant à consentir et les provisions pour dépréciation de créances douteuses
	Au 31 décembre 2020	Au 30 juin 2021	Au 30 juin 2021	Au 30 juin 2021
1 ^{er} trimestre 2020	97,4%	97,8%	97,8%	99,0%
2 ^{ème} trimestre 2020	63,9%	69,4%	84,0%	100,0%
3 ^{ème} trimestre 2020	93,4%	95,5%	95,5%	100,0%
4 ^{ème} trimestre 2020	86,2%	90,1%	97,5%	98,9%
Année 2020	85,3%	88,3%	94,2%	99,5%

Depuis le 30 juin 2021, date de clôture des présents comptes semestriels, 0,6 M€ de loyers et charges complémentaires ont été recouverts, portant le taux brut global de recouvrement de l'année 2020 à 88,6%.

Pas de mécanisme d'allègement des loyers par le bailleur au titre des fermetures administratives de 2021, l'État s'étant engagé à soutenir les commerçants pour couvrir leurs loyers et charges

Comme évoqué ci-avant, le secteur des centres commerciaux en France a été fortement impacté, dès janvier 2021, par les mesures gouvernementales au titre de la crise sanitaire. Le Gouvernement français a pris en parallèle l'engagement de mettre en place des aides, au-delà du fonds de solidarité et du mécanisme de couverture des charges fixes, devant permettre aux locataires subissant une fermeture administrative d'honorer notamment leurs loyers. La mise en œuvre de ces mesures de soutien tarde cependant à être déployée, ce qui pèse sur le taux de recouvrement des loyers et charges du 1^{er} semestre 2021. Compte tenu des engagements pris publiquement par le Gouvernement français, Mercialys n'a pas déterminé d'aides supplémentaires au titre des fermetures administratives du 1^{er} semestre 2021.

Le taux de recouvrement pour le 1^{er} semestre 2021 est détaillé par trimestre dans le tableau ci-dessous. Mercialys n'ayant consenti aucun allègement de loyers à ses locataires sur cette période, il s'agit d'un taux de recouvrement « brut » tel que défini précédemment.

	Taux de recouvrement brut	Impayés résiduels de loyers et charges hors taxes (en M€)
	Au 30 juin 2021	Au 30 juin 2021
1 ^{er} trimestre 2021	81,0%	10,3
2 ^{ème} trimestre 2021	68,6%	16,3
1^{er} semestre 2021	75,0%	26,6

Depuis le 30 juin 2021, date de clôture des présents comptes semestriels, 2,3 M€ de loyers et charges complémentaires ont été recouverts, portant le taux global de recouvrement du 1^{er} semestre 2021 à 76,9%.

Au total, les impacts de la crise sanitaire décrits ci-avant s'établissent comme suit :

Impacts	Confinement de 2020 associé	Poste du compte de résultat	30/06/2020		31/12/2020		30/06/2021	
			Montant avant étalement éventuel (M€)	Traitement en compte de résultat (M€)	Montant avant étalement éventuel (M€)	Traitement en compte de résultat (M€)	Montant avant étalement éventuel (M€)	Traitement en compte de résultat (M€)
Négociations finalisées	1 ^{er}	Loyers facturés / Provisions pour avoirs à émettre	-4,7	-1,2	-9,4	-4,1	-1,7	-2,4 ⁽¹⁾
Négociations finalisées associées à la documentation à recevoir des locataires	2 ^{ème}	Loyers facturés / Provisions pour avoirs à émettre	na	na	-6,3	-6,3	+0,5	+0,5 ⁽²⁾
Sous-total			-4,7	-1,2	-15,7	-10,4	-1,2	-2,0
Impayés relatifs aux 2 ^{ème} et 3 ^{ème} trimestres 2020	1 ^{er}	Provisions pour créances douteuses	0,0	0,0	-13,2	-13,2	+5,4	+5,4 ⁽³⁾
Impayés du mois de novembre 2020 relatifs aux enseignes de restauration assise	2 ^{ème}	Provisions pour créances douteuses	na	na	-0,5	-0,5	+0,5	+0,5 ⁽⁴⁾
Sous-total			0,0	0,0	-13,7	-13,7	+5,9	+5,9
Crédit d'impôt	2 ^{ème}	Loyers nets	2 ^{ème} confinement non encore survenu		Impact positif non déterminé à date de publication		+0,5	+0,5 ⁽⁵⁾
TOTAL			-4,7	-1,2	-29,4	-24,1	+5,2	+4,5

- (1) -2,4 M€ constitués de -1,7 M€ de nouveaux avoirs émis ayant donné lieu à une reconnaissance à 100% dans les comptes au 30 juin 2021 au titre du 1^{er} confinement de 2020, et -0,7 M€ de lissage comptable lié aux négociations de 2020 au titre du même confinement ;
- (2) +0,5 M€ constitués de -5,4 M€ d'avoirs émis au titre des négociations du 2^{ème} confinement, +6,3 M€ de reprise de provisions pour avoirs à émettre en corollaire (générant donc un produit net de +0,9 M€ sur la partie devenue sans objet) et -0,4 M€ liés aux avoirs émis et à émettre au titre du mois de novembre 2020 pour les enseignes de restauration assise ;
- (3) +5,4 M€ constitués de +1,7 M€ de reprise de provisions pour créances douteuses corollaire des nouveaux avoirs émis au titre du 1^{er} confinement de 2020, et +3,7 M€ de reprise de provisions pour créances douteuses liées au recouvrement complémentaire au titre de 2020 ;
- (4) +0,5 M€ constitués de +0,5 M€ de reprises de provisions pour dépréciation de créances douteuses liées aux loyers au titre du mois de novembre 2020 pour les enseignes de restauration assise (générant donc un produit net de +0,2 M€ sur la partie devenue sans objet) ;
- (5) +0,5 M€ constitués de +0,5 M€ de crédit d'impôt reconnu à date dans le cadre de la documentation à transmettre par les enseignes ayant bénéficié d'allègements de loyers au titre du 2^{ème} confinement de 2020.

III. Activité et résultats du 1^{er} semestre 2021

La **fréquentation** des sites de Mercialys⁴ a très fortement rebondi dès la réouverture des centres le 19 mai 2021, soulignant l'attachement des français à leurs commerçants et plus largement l'attractivité du commerce physique. Le nombre de visites enregistrées entre le 19 mai et le 30 juin 2021 sur les centres de Mercialys s'établit à 91% du niveau pré-crise constaté en 2019. Sur l'ensemble du 1^{er} semestre la fréquentation affiche un recul de -12,2% vs. le 1^{er} semestre 2020, surperformant de 60 pb l'indice national du CNCC, alors que ce dernier bénéficie pourtant d'un effet de base favorable du fait de la fermeture au 1^{er} semestre 2020 des très grands centres commerciaux jusqu'à début juillet, qui ont pu réouvrir le 19 mai 2021, en même temps que les autres formats commerciaux.

Compte tenu des nombreux mois de fermeture, l'appréciation de l'évolution du **chiffre d'affaires des commerçants** sur l'ensemble du 1^{er} semestre 2021 est non pertinente. Mercialys relève néanmoins une très bonne performance des enseignes de ses centres depuis la réouverture des commerces, avec un mois de mai 2021 affichant une hausse moyenne de +8,4% vs. mai 2020, alors même que les magasins sont restés fermés 8 jours de plus en mai 2021 qu'en mai 2020. Le mois de juin 2021 affiche pour sa part une hausse du chiffre d'affaires des commerçants de +5,6% vs. juin 2020. Pour rappel, le chiffre d'affaires des commerçants à l'issue du 1^{er} confinement en 2020 s'était déjà établi en hausse de +0,6% en juin 2020 vs. juin 2019.

L'analyse du **taux d'effort**⁵ se confronte aux mêmes limites que celle des chiffres d'affaires du fait des périodes de fermeture imposées aux commerces. Pour rappel, ce ratio s'établissait à un niveau très mesuré au 31 décembre 2019 de 10,4%.

Le **taux de vacance financière courante**⁶ s'établit à 4,0% au 1^{er} semestre 2021, en légère hausse par rapport au niveau de 3,8% constaté à fin 2020. Les locataires ayant quitté les sites au 1^{er} semestre 2021 pèsent pour 100 pb, dont plus de la moitié fait d'ores et déjà l'objet de démarches avancées de recommercialisation. Ces départs pèsent néanmoins sur la croissance organique du 1^{er} semestre 2021 et figurent sur la ligne « Actions menées sur le parc » au sein du tableau figurant en page 8.

La crise sanitaire est intervenue dans un contexte où l'industrie du commerce était déjà fragilisée par les mouvements sociaux et un moindre intérêt des consommateurs pour certains acteurs, notamment issus du secteur du textile. Si cet environnement a engendré une pression sur les loyers de Mercialys, celle-ci est restée limitée au regard du caractère extrême de la situation économique et sociale traversée, et ne traduit pas de changement fondamental de paradigme dans la relation entre commerçants et bailleurs.

Mercialys a en effet constaté une réversion négative limitée de -6,5% sur les baux ayant fait l'objet d'un renouvellement ou d'une recommercialisation au cours du 1^{er} semestre 2021, se traduisant par une baisse d'environ -0,7 M€ sur la base locative de 8,6 M€ représentée par les 149 baux signés (soit 5% de la base locative totale de la Société). Ces résultats intègrent les négociations spécifiques à l'enseigne Camaïeu, qui fait partie des rares chaînes du patrimoine de Mercialys à avoir fait l'objet d'un redressement judiciaire et d'une reprise par un nouvel investisseur. En dehors de cette situation particulière, la réversion générée au 1^{er} semestre 2021 se serait établie à -5,4%.

⁴ Grands centres et principaux centres leaders de proximité de Mercialys à surfaces constantes, représentant plus de 85% de la valeur des centres commerciaux de la Société

⁵ 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)

⁶ Le taux d'occupation, tout comme le taux de vacance de Mercialys, n'intègre pas les conventions liées à l'activité de Commerce Éphémère

Les négociations avec les enseignes se poursuivent afin de sécuriser les flux locatifs de Mercialys et portent en cumul à date sur 12,4% de la base locative. En prenant en compte depuis le 1^{er} janvier 2021 l'ensemble des renouvellements et recommercialisations de baux, ainsi que les négociations avancées (bons pour accord), Mercialys constaterait un ajustement limité de -1,2 M€ de sa base locative totale, soit -0,7%.

À noter que depuis le début de la crise sanitaire 669 avenants à des baux ont été signés, portant sur l'attribution d'aides au titre des deux confinements de 2020. Environ 5% d'entre eux ont engendré un impact négatif sur le loyer facial, démontrant qu'en grande majorité les enseignes n'ont pas engagé de négociations fondamentales sur les niveaux de loyers.

Par ailleurs, en contrepartie des aides au titre des deux confinements de 2020, un allongement moyen de 8,8 mois de la durée ferme des baux de Mercialys sur l'ensemble de son portefeuille a été obtenu, contribuant à sécuriser son profil de loyers. Cette pérennisation des enseignes au sein des centres, et donc des flux locatifs associés, a pu prendre la forme de renouvellements anticipés, de reports d'échéance triennale, ou de renonciations à la prochaine échéance triennale.

En conséquence de cette dynamique commerciale encourageante, alors qu'à fin 2020 les baux échus ou à échoir au 31 décembre 2021 représentaient 20,9% de la base locative du Groupe, ils ne représentent plus que 10,9% de la base locative totale de la Société à date en prenant en compte l'ensemble des baux et des négociations avancées.

Les **loyers facturés** s'établissent à 83,4 M€, en baisse de -8,1% à périmètre courant et -4,0% à périmètre constant. Ces évolutions résultent des éléments suivants :

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

Les **revenus locatifs** s'établissent à 84,7 M€, en baisse de -8,0% par rapport au 1^{er} semestre 2020, reflétant le recul des loyers facturés et la légère baisse des droits d'entrée et indemnités de déspecialisation.

Les **loyers nets** baissent de -1,9% à 84,0 M€. Ils intègrent les produits nets de +0,9 M€ et +0,2 M€ liés aux reprises de provisions devenues sans objet du fait des négociations conclues au titre du 2^{ème} confinement de 2020, ainsi qu'un produit de +0,5 M€ lié au crédit d'impôt reconnu à date au titre de ces mêmes négociations. Des produits complémentaires liés au crédit d'impôt devraient être constatés dans les prochains mois au fur et à mesure de la réception des dossiers des locataires et de l'octroi des allègements de loyers.

L'**EBITDA** ressort à 76,3 M€, en recul de -2,3% par rapport au 30 juin 2020. La marge d'EBITDA ressort à 90,1% (vs. 74,8% au 31 décembre 2020 et 84,9% au 30 juin 2020).

Les **frais financiers nets** retenus dans le calcul du FFO⁷ s'élèvent à 16,1 M€ vs. 10,1 M€ à fin juin 2020, reflétant l'impact en année pleine de l'émission obligataire réalisée en juillet 2020. Ce même impact est reflété dans le **coût moyen réel de la dette tirée**, qui s'établit à 1,9% par rapport au taux de 1,4% constaté sur l'ensemble de l'année 2020.

Les **autres produits et charges opérationnels (hors plus-values de cessions et dépréciations)** pour -0,2 M€ sont essentiellement constitués de l'effet de la montée en puissance des activités d'Ocitô et de Cap Cowork.

Les **impôts** représentent une charge de 0,4 M€ à fin juin 2021 (1,2 M€ au 1^{er} semestre 2020). Ce montant correspond essentiellement à une charge de CVAE (cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises).

La **quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises (hors plus-values, amortissements et dépréciations)** s'élève à 1,7 M€ au 30 juin 2021, contre 1,4 M€ au 30 juin 2020. L'évolution de cette quote-part sur la période reflète les cessions et acquisitions d'actifs réalisées fin décembre 2020 par la SCI AMR et la dilution de la participation de Mercialys au sein de cette société (passant de 39,9% à 25,0%), ainsi que l'impact des allègements de loyers au titre de la crise sanitaire consentis par les sociétés mises en équivalence.

Les **participations ne donnant pas le contrôle (hors plus-values, amortissements et dépréciations)** ressortent à 5,3 M€ au 30 juin 2021, quasiment stables par rapport au 1^{er} semestre 2020 (5,2 M€).

Au final, le **résultat des opérations (FFO⁷)** est en baisse de -11,6% par rapport au 30 juin 2020 à 55,7 M€, soit 0,60 euro par action⁸.

⁷ FFO : Funds From Operations = Résultat net part du Groupe avant dotation aux amortissements, plus ou moins-values de cessions nettes de frais associés, dépréciations d'actifs éventuelles et autres effets non récurrents

⁸ Calculé sur le nombre d'actions moyen non dilué (basique), soit 92 136 487 actions

(en milliers d'euros)	30/06/2020	30/06/2021	% var
Loyers facturés	90 732	83 419	-8,1%
Droits d'entrée et indemnités de déspecialisation	1 271	1 246	-2,0%
Revenus locatifs	92 003	84 665	-8,0%
Charges locatives et impôt foncier non récupérés et autres charges nettes sur immeubles	(6 378)	(699) ⁹	-89,0%
Loyers nets	85 626	83 966	-1,9%
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	1 698	1 292	-23,9%
Autres produits et charges	(2 384)	(2 042)	-14,4%
Charges de personnel	(6 860)	(6 900)	+0,6%
EBITDA	78 079	76 317	-2,3%
Marge EBITDA (% des revenus locatifs)	84,9%	90,1%	-
Résultat financier (hors éléments non récurrents ¹⁰)	(10 087)	(16 101)	+59,6%
Reprises/(Dotations) aux provisions	1 272	(346)	na
Autres produits et charges opérationnels (hors plus-values de cessions et dépréciations)	(1 268)	(199)	-84,3%
Charge d'impôt	(1 215)	(423)	-65,2%
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises (hors plus-values, amortissements et dépréciations)	1 402	1 745	+24,5%
Participations ne donnant pas le contrôle (hors plus-values, amortissements et dépréciations)	(5 188)	(5 300)	+2,1%
FFO (Résultat des opérations)	62 993	55 694	-11,6%
FFO par action⁸ (Résultat des opérations par action) – en euros	0,69	0,60	-12,1%

IV. Une dynamique d'amélioration continue au service de l'écosystème digital et de l'usage des sites

Mercialys a toujours développé une approche agile de l'immobilier et du commerce, à travers une capacité avérée d'innovation et d'anticipation des tendances, ainsi qu'une approche « *test and learn* ».

Ocito.net, sa marketplace propriétaire permettant aux consommateurs d'acheter en ligne des produits proposés directement par les commerçants de leur centre, est particulièrement représentative de cette démarche. Lancée en 2019 sur un site pilote puis étendue au niveau national en 2020, elle est désormais déployée sur 30 centres et propose plus de 40 000 produits de 250 commerçants.

La crise sanitaire, en accélérant la diversification des modes de consommation et en prouvant la pertinence d'une vision unifiée du commerce, a contribué au changement d'échelle rapide d'Ocito. La multimodalité intrinsèque de cette offre, caractérisée par la possibilité donnée aux clients finaux de récupérer en magasin ou en *drive* leurs produits, ou de les recevoir à domicile via la livraison ou l'expédition, a offert aux enseignes une opportunité de s'adapter à un contexte d'activité fortement perturbé, les aidant à générer du chiffre d'affaires et à maintenir un lien avec leurs clients.

Au-delà du déploiement accéléré, l'enrichissement progressif des services (livraison express soirs et week-ends notamment), les refontes techniques et ergonomiques de la plateforme, et les diverses opérations promotionnelles et de communication à destination des clients finaux ont constitué une manne d'information pour Mercialys, au service du volume de ventes réalisé à travers la plateforme.

⁹ Dont dotations et reprises de provisions pour dépréciation des créances douteuses liées notamment à la crise sanitaire

¹⁰ Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire, prix de rachat obligataire, frais sur rachat obligataire, produits issus du débouclage des swaps et amortissement exceptionnel en lien avec le rachat partiel de la souche 2023

Forte de ces retours, Mercialys a notamment choisi de concentrer ses moyens opérationnels, humains et promotionnels sur les centres enregistrant le plus grand nombre de commandes, et donc présentant le meilleur potentiel de création de valeur. Par ailleurs, la concentration des ventes sur les commerçants les plus impliqués dans la recherche d'une complémentarité avec leur offre physique, révèle l'importance d'une proximité collaborative entre Mercialys et ses enseignes utilisatrices du service.

À ce titre, la Société priorise une synergie étroite avec les enseignes les plus intéressées par Ocitô via des accompagnements spécifiques sur des besoins ponctuels, à l'image de l'opération *outlet* menée au mois de juin 2021, proposant, exclusivement à travers la plateforme, la vente de produits en déstockage de sept magasins du centre commercial de Toulouse. Générant un panier moyen de plus de 30€, ces opérations commerciales fondamentalement omnicanales se révèlent particulièrement pertinentes, engendrant du chiffre d'affaires sur des stocks devenus contre-productifs en magasin du fait de leur occupation de la surface de vente aux dépens des nouvelles collections. Ce type de campagnes ponctuelles, adaptées aux besoins des enseignes présentes sur les centres, contribue également à assoir leur singularité au sein de leur zone de chalandise.

Cette approche d'innovation agile est également à l'œuvre dans le cadre du déploiement de la stratégie de multifonctionnalité de Mercialys. Le succès rencontré par les deux premiers espaces Cap Cowork notamment, sur les sites de Grenoble et d'Angers, avec un taux d'occupation moyen des bureaux fermés de 90%, a permis de tirer des enseignements forts relatifs au marché du coworking au sein de territoires où l'offre est peu structurée.

La clientèle-type de Cap Cowork, composée d'indépendants, de TPE et de start-ups pouvant opter pour le service de domiciliation d'entreprise, démontre en effet une nette préférence pour les bureaux sédentaires, fermés et individuels, loués sur plusieurs mois. Ces caractéristiques, en plus de contribuer à la résilience de l'offre en dépit du contexte sanitaire contraignant du 1^{er} semestre 2021, ont été très rapidement intégrées aux projets 2021. L'adaptabilité de la solution est en outre favorisée par des travaux exécutés en seulement 6 à 8 semaines, ainsi que des investissements modérés d'environ 0,7 M€ par site.

Ainsi, l'extension du site Cap Cowork d'Angers, ouverte au mois de juillet 2021, augmente la surface totale de plus de 200 m². Le site peut désormais accueillir 54 clients contre 31 précédemment et propose sensiblement plus de places en bureaux fermés individuels qu'en open spaces par rapport à la conception originelle de l'espace. Le second projet 2021, ouvert au sein du centre commercial de Toulouse également en juillet, propose quant à lui 45 places sur près de 450 m², dont 90% de bureaux fermés, et une grande terrasse de plus de 250 m² accentuant l'attractivité du lieu. Enfin, Mercialys inaugurera un nouvel espace Cap Cowork à Nîmes au 3^{ème} trimestre 2021, générant un potentiel de loyers supplémentaires sur 260 m² de surface initialement non destinée à la commercialisation (anciens bureaux de la direction du centre).

V. Un portefeuille de projets articulé autour de la valorisation et la reconfiguration des sites

Outre les développements en cours, Mercialys étudie de nombreux projets de reconfiguration mixte de ses sites, visant à construire des pôles de services et de proximité agrégeant une diversité d'univers au sein desquels la Société a démontré son expertise depuis plusieurs années (coworking, pôles santé, *foodcourts*, logistique du dernier kilomètre, espaces de loisirs et d'éducation, etc.). Intégrés au sein d'une véritable réflexion urbaine et en lien avec les parties prenantes du territoire, ces projets visent à renforcer l'ancrage des sites dans leurs communautés et consolider toujours plus leur leadership, en transformant les centres de Mercialys en véritables lieux de vie et de sociabilisation.

À fin juin 2021, le portefeuille de projets de Mercialys s'établit à 474,6 M€ à l'horizon 2027, soit un potentiel de loyers additionnels de 32,1 M€, pour un taux de rendement moyen cible de 7,0%. Ce portefeuille, qui concerne 31 sites sur les 51 centres commerciaux et actifs de centre-ville détenus par la Société, intègre à la fois des projets de surfaces commerciales (restructurations, extensions, retail parks), des projets de restauration et loisirs, et des projets d'activités tertiaires (logement, santé, coworking, etc).

(en millions d'euros)	Investissement total	Investissement restant à engager	Loyers nets prévisionnels	Rendement net cible (%)	Date de livraison
PROJETS ENGAGÉS	27,0	24,9	0,8¹¹	na¹¹	2021/2026
Restauration et loisirs	5,3	4,2	0,1 ¹¹	na ¹¹	2021/2022
Activités tertiaires	21,7	20,7	0,7 ¹¹	na ¹¹	2021/2026
PROJETS MAÎTRISÉS	131,7	127,3	9,2	7,0%	2022/2024
Commerce	86,9	82,7	6,1	7,0%	2022/2024
Activités tertiaires	44,8	44,7	3,1	7,0%	2022/2023
PROJETS IDENTIFIÉS	315,9	315,9	22,1	7,0%	2023/2027
Commerce	88,5	88,5	6,2	7,0%	2023/2025
Restauration et loisirs	79,0	79,0	5,5	7,0%	2024
Activités tertiaires	148,5	148,4	10,4	7,0%	2023/2027
TOTAL PROJETS	474,6	468,1	32,1¹²	7,0%¹²	2021/2027

- 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

VI. Patrimoine et structure financière

Actif net réévalué EPRA NDV (Net Disposal Value) en baisse de -6,8% sur 6 mois et de -13,7% sur 12 mois

La **valeur du patrimoine** de Mercialys s'établit à 3 185,6 M€, droits inclus, en baisse de -2,2% sur 6 mois et de -9,6% sur 12 mois. À périmètre constant¹³, elle recule de -2,2% sur 6 mois et de -4,5% sur 12 mois.

Hors droits, la valeur du patrimoine s'établit à 2 996,6 M€, en baisse de -2,3% sur 6 mois et de -9,6% sur 12 mois. À périmètre constant¹³, elle recule de -2,3% sur 6 mois et de -4,5% sur 12 mois.

Le portefeuille de Mercialys à fin juin 2021 est constitué essentiellement de 51 centres commerciaux et sites de centre-ville¹⁴, dont 25 grands centres régionaux et commerciaux et 26 sites de proximité leaders (centres locaux et actifs de centre-ville).

¹¹ Les investissements à engager au titre du pipeline pour 2021 correspondent, pour la partie restauration et loisirs, à une avance de travaux par Mercialys sur le site d'Annecy qui lui sera intégralement remboursée, ainsi qu'à la création de deux restaurants sur le parking du site d'Angers, et d'un pôle de restauration sur le site de Sainte-Marie à La Réunion. Les activités tertiaires regroupent essentiellement le projet mixte urbain de Saint-Denis au nord de Paris dont le TRI est attendu au-dessus de 8% et des espaces de coworking

¹² Hors impact des projets mixtes de centre-ville, pouvant également générer des marges de promotion immobilière

¹³ Sites constants en nombre et en surface

¹⁴ Auxquels s'ajoutent 4 actifs diffus représentant une valeur d'expertise droits inclus totale de 10,4 M€

La taille moyenne des 49 centres commerciaux (hors les 2 actifs de centre-ville) s'établit à près de 16 600 m² à fin juin 2021, contre 7 400 m² à fin 2010. Leur valeur moyenne s'établit à 64,4 M€ droits inclus au 1^{er} semestre 2021, contre 26,9 M€ en 2010.

Le **taux de rendement moyen des expertises** ressort à 5,74% au 30 juin 2021, contre 5,72% au 31 décembre 2020 et 5,49% au 30 juin 2020.

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

	EPRA NRV			EPRA NTA			EPRA NDV		
	30 juin 2021	31 déc. 2020	30 juin 2020	30 juin 2021	31 déc. 2020	30 juin 2020	30 juin 2021	31 déc. 2020	30 juin 2020
€/action	20,32	21,18	22,00	18,26	19,04	19,68 ¹⁵	17,17	18,42	19,90
	-4,1% sur 6 mois			-4,1% sur 6 mois			-6,8% sur 6 mois		
	-7,6% sur 12 mois			-7,2% sur 12 mois			-13,7% sur 12 mois		

L'**actif net réévalué EPRA NDV** (Net Disposal Value) s'établit à 1 608,1 M€ à fin juin 2021 vs. 1 823,3 M€ à fin juin 2020. Par action il s'élève à 17,17 €¹⁶, en baisse de -6,8% sur 6 mois et de -13,7% sur 12 mois, cette évolution intégrant l'augmentation de capital réalisée en mai 2021 dans le cadre du versement partiel du dividende en actions.

La variation de -1,25 €/action¹⁶ sur le semestre résulte des impacts suivants :

- le versement des dividendes : -0,42 € ;
- le résultat des opérations (FFO) : +0,59 €¹⁷ ;
- la variation de la plus-value latente (soit le différentiel entre la valeur nette comptable des actifs au bilan et la valeur d'expertise hors droits) : -0,71 €, dont un effet taux pour -0,12 €, un effet loyers pour -0,62 € et d'autres effets¹⁸ pour +0,03 € ;
- la variation de la juste valeur de la dette à taux fixe : -0,49 € ;
- la variation de la juste valeur des autres éléments : +0,01 € ;
- l'augmentation de capital dans le cadre de l'option de paiement du dividende au titre de 2020 en actions, ainsi que la variation des actions propres : -0,23 €.

Une structure financière particulièrement solide malgré le contexte de crise économique et sanitaire

La **dette tirée** de 1 449,5 M€ à fin juin 2021 est constituée de trois souches obligataires et d'un placement privé pour un montant nominal résiduel de 1 299,5 M€, ainsi que de billets de trésorerie dont l'encours à fin juin 2021 s'élève à 150 M€.

Mercialys dispose au 30 juin 2021 de 405 M€ de **ressources financières non tirées**, montant inchangé par rapport au 31 décembre 2020. Mercialis dispose par ailleurs d'un programme de billets de trésorerie de 500 M€, soit une capacité d'émission supplémentaire de 350 M€ compte tenu de l'encours au 30 juin 2021.

¹⁵ Valeur ajustée de 19,72€/action, tel que publié dans le Rapport financier semestriel 2020, à 19,68€/action, afin de refléter plus exactement la nouvelle méthodologie de calcul de l'Actif net réévalué NTA de l'EPRA

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

¹⁷ 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

¹⁸ 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

Le **coût moyen réel de la dette tirée** pour le 1^{er} semestre 2021 s'établit à 1,9%, en hausse par rapport au niveau de 1,4% constaté sur l'ensemble de l'année 2020, reflétant principalement l'impact de l'opération de refinancement obligataire réalisé en juillet 2020.

La **maturité moyenne de la dette tirée** ressort à 3,6 ans à fin juin 2021, contre 3,5 ans à fin décembre 2020 et 3,2 ans à fin juin 2020.

La structure financière de Mercialys est saine, avec un ratio de **LTV hors droits**¹⁹ s'établissant à 38,3% au 30 juin 2021 (contre 38,1% au 31 décembre 2020 et 41,1% au 30 juin 2020) et un ratio de **LTV droits inclus** ressortant à 36,0% à la même date (contre 35,8% au 31 décembre 2020 et 38,6% au 30 juin 2020). La Société a ainsi conservé un profil financier très équilibré malgré les effets de la crise économique et sanitaire qui se sont manifestés par une pression sur le recouvrement des loyers au titre de 2020 et du 1^{er} semestre 2021.

Le **ratio d'ICR** ressort à 5,6x²⁰ au 30 juin 2021, contre 5,0x au 31 décembre 2020 et 10,6x au 30 juin 2020, reflétant les impacts de la crise sanitaire sur l'EBITDA et ceux du refinancement obligataire de juillet 2020 sur les charges financières.

Le 19 mai 2021, l'agence Standard & Poor's a réitéré la **notation BBB avec perspective négative** de Mercialys.

Parallèlement, Mercialys a maintenu la **couverture de sa dette** à un niveau élevé. À ce titre, la position de dette à taux fixe ou couverte (y compris billets de trésorerie) ressort à 87% à fin juin 2021 contre 92% à fin décembre 2020 et 82% à fin juin 2020.

VII. Perspectives 2021

Le 1^{er} semestre 2021 a été marqué par une fermeture administrative des centres commerciaux particulièrement longue, de plus de 3,5 mois. Cependant, la Société a conservé une dynamique locative forte, en maintenant un équilibre entre soutien aux enseignes, pérennisation de ses flux locatifs et efforts de recouvrement.

Le contexte accompagnant la réouverture des commerces depuis le 19 mai 2021 apparaît encourageant, et l'épargne forcée constituée par les Français dans cette période de crise sanitaire pourrait être progressivement libérée au profit de la consommation.

Des incertitudes demeurent néanmoins sur les prochains mois du fait, à la fois d'évolution de la situation sanitaire, mais également de la potentielle mise en application dans les centres commerciaux du « pass sanitaire ». Cette décision d'imposer aux visiteurs de présenter à l'entrée des sites un schéma vaccinal complet, un test PCR négatif ou un certificat récent de contamination à la Covid-19, sera confiée par le Gouvernement à partir du 5 août 2021 aux préfets des différents départements français, pouvant dès lors donner lieu à des applications locales du « pass sanitaire » au cas par cas.

Dans ce contexte, la Société anticipe, hors impacts d'une nouvelle dégradation de la situation sanitaire, en ce compris les impacts des éventuelles mesures associées au « pass sanitaire » (baisse de la

¹⁹ LTV (Loan To Value) : Endettement financier net / (Valeur vénale hors droits du patrimoine + Valeur de marché des titres de sociétés mises en équivalence pour 55,9 M€ au 30 juin 2021 et 56,3 M€ au 30 juin 2020, la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise)

²⁰ ICR (Interest Coverage Ratio) : EBITDA / Coût de l'endettement financier net

fréquentation, fragilisation complémentaire des enseignes, baisse probable des loyers variables et de la contribution du Commerce Éphémère, et hausse des charges d'exploitation additionnelles), **un résultat des opérations (FFO) par action au moins stable en 2021 vs. 2020**

* * *

Ce communiqué de presse est disponible sur le site www.mercialys.fr
Une présentation de ces résultats est également disponible en ligne, dans la rubrique :
Investisseurs / Actualités et communiqués / Présentations et Journées Investisseurs

Contact analystes / investisseurs / presse :

Alexandre Leroy

Tél : +33 1 82 82 75 63

Email : aleroy@mercialys.com

À propos de Mercialys

Mercialys est l'une des principales sociétés foncières françaises. Elle est spécialisée dans la détention, la gestion et la transformation d'espaces commerciaux en anticipation des tendances de consommation, pour compte propre comme pour compte de tiers. Au 30 juin 2021, la Société disposait d'un patrimoine immobilier de 3,2 milliards d'euros droits inclus. Son portefeuille de 2 102 baux représente une base locative annualisée de 169,8 millions d'euros. Mercialys est cotée en bourse depuis le 12 octobre 2005 sous le symbole MERY et bénéficie du régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (« SIIC »). Membre du SBF 120 et du compartiment B d'Euronext Paris, le nombre de ses actions en circulation au 30 juin 2021 s'établit à 93 886 501.

AVERTISSEMENT

Certaines déclarations figurant dans le présent communiqué de presse peuvent contenir des prévisions qui portent notamment sur des événements futurs, des tendances, projets ou objectifs. Ces prévisions comportent par nature des risques, identifiés ou non, et des incertitudes pouvant donner lieu à des écarts significatifs entre les résultats réels de Mercialys et ceux indiqués ou induits dans ces déclarations. Prière de se référer au Document d'enregistrement universel de Mercialys disponible sur www.mercialys.fr pour l'exercice clos au 31 décembre 2020 afin d'obtenir une description de certains facteurs, risques et incertitudes importants susceptibles d'influer sur les activités de Mercialys. Mercialys ne s'engage en aucune façon à publier une mise à jour ou une révision de ces prévisions, ni à communiquer de nouvelles informations, de nouveaux événements futurs ou tout autre circonstance qui pourraient remettre en question ces prévisions.

ANNEXE AU COMMUNIQUÉ DE PRESSE : ÉTATS FINANCIERS

Compte de résultat consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2020	30/06/2021
Revenus locatifs	92 003	84 665
Charges locatives et impôt foncier	(30 429)	(30 148)
Charges et impôt refacturés aux locataires	26 953	25 929
Charges nettes sur immeubles	(2 901)	3 520
Loyers nets	85 626	83 966
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	1 698	1 292
Autres produits	53	221
Autres charges	(2 438)	(2 263)
Charges de personnel	(6 860)	(6 900)
Dotations aux amortissements	(20 236)	(19 557)
Reprises/(Dotations) aux provisions	1 272	(346)
Autres produits opérationnels	3 541	790
Autres charges opérationnelles	(15 922)	(6 568)
Résultat opérationnel	46 734	50 637
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	46	162
Coût de l'endettement financier brut	(7 401)	(14 115)
(Coût)/Produit de l'endettement financier net	(7 355)	(13 953)
Autres produits financiers	124	153
Autres charges financières	(1 463)	(1 619)
Résultat financier	(8 693)	(15 419)
Charge d'impôt	(1 215)	(423)
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	775	1 091
Résultat net de l'ensemble consolidé	37 599	35 886
dont participations ne donnant pas le contrôle	4 384	4 498
dont part du Groupe	33 215	31 388
Résultat par action²¹		
Résultat net, part du Groupe (en euro)	0,36	0,34
Résultat net dilué, part du Groupe (en euro)	0,36	0,34

²¹ 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^{er} semestre 2021 = 92 136 487 actions
- Nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué au 1^{er} semestre 2021 = 92 136 487 actions

État de la situation financière consolidée

ACTIFS (en milliers d'euros)	31/12/2020	30/06/2021
Immobilisations incorporelles	4 052	3 968
Immobilisations corporelles	1 605	2 465
Immeubles de placement	2 050 907	2 031 973
Actifs au titre des droits d'utilisation	8 902	8 392
Participations dans les entreprises associées	38 918	38 412
Autres actifs non courants	73 865	61 796
Actifs d'impôts différés	1 728	1 517
Actifs non courants	2 179 976	2 148 523
Créances clients	38 217	55 825
Autres actifs courants	40 660	30 638
Trésorerie et équivalents de trésorerie	464 611	287 958
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	111	111
Actifs courants	543 599	374 533
Total actifs	2 723 575	2 523 056

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en milliers d'euros)	31/12/2020	30/06/2021
Capital social	92 049	93 887
Primes, titres auto-détenus et autres réserves	600 875	614 520
Capitaux propres part du Groupe	692 925	708 407
Participations ne donnant pas le contrôle	202 193	201 266
Capitaux propres	895 118	909 673
Provisions non courantes	1 207	1 224
Dettes financières non courantes	1 355 914	1 326 618
Dépôts et cautionnements	22 295	22 705
Passifs de location non courants	8 655	8 071
Autres dettes non courantes	15 311	10 404
Passifs non courants	1 403 381	1 369 022
Dettes fournisseurs	15 394	20 660
Dettes financières courantes	348 553	166 677
Passifs de location courants	985	1 080
Provisions courantes	9 942	10 018
Autres dettes courantes	50 193	45 820
Dettes d'impôt exigible courant	9	106
Passifs courants	425 076	244 361
Total capitaux propres et passifs	2 723 575	2 523 056