

Résultats du 1^{er} semestre 2022

- **Une opération de refinancement structurante menée au 1^{er} trimestre.** La maturité de la dette, la liquidité et le coût de financement ont été nettement optimisés, celui-ci baissant de 2,0% à fin 2021 à 1,7% à fin juin 2022. Les échéances de dette à court terme de la Société sont très largement couvertes par la trésorerie et le dispositif de lignes bancaires confirmées, les prochaines échéances obligataires n'intervenant qu'en 2026.
- Les cessions de deux hypermarchés permettent à la Société de **réduire encore son ratio d'endettement (LTV)**, qui s'élève à 36,6% hors droits, et à 34,3% droits inclus à fin juin 2022. La valeur du patrimoine ressort à 3 122,8 M€ droits inclus, en hausse de +1,7% sur 6 mois à périmètre constant. Le taux de rendement moyen des expertises s'établit à 5,71%, stable par rapport à fin décembre 2021. L'ANR EPRA NDV progresse de +11,6% sur 6 mois, à 19,65 €/action, reflétant la tendance positive sur les valeurs d'actifs, ainsi qu'un impact significatif de variation de la juste valeur de la dette.
- Après un 1^{er} trimestre marqué par d'importantes perturbations sanitaires, politiques, économiques et géopolitiques, le **chiffre d'affaires des commerçants** est ressorti, au 1^{er} semestre, sur une **tendance très proche de la base normalisée 2019**, la fréquentation représentant 88,7% de la base 2019. Cette tendance reflète l'appétence des Français pour le retour vers le commerce physique. Parallèlement, l'attractivité des sites de Mercialys est matérialisée sur le semestre par la conjonction de 2 facteurs. D'une part la soutenabilité des loyers pour les commerçants, avec un taux d'effort de 10,7% à fin juin 2022 (vs. 10,4% fin 2019), malgré un effet de l'indexation de +1,9% et un taux de réversion des loyers de +1,7%. D'autre part, un nouveau recul du taux de vacance financière courante, de 3,2% à fin 2021 à 2,9% à fin juin 2022.
- **Les loyers facturés** progressent de +3,2%, dont **+5,3% à périmètre constant. La marge EBITDA demeure à un niveau élevé de 87,0%** au 1^{er} semestre 2022, témoignant de la dynamique des loyers et de la maîtrise des coûts, et ce malgré les charges engendrées par la finalisation des démarches d'internalisation des dernières fonctions support, auparavant externalisées auprès du groupe Casino.
- Le **résultat des opérations (FFO)** à fin juin 2022 **est en hausse de +3,2%**.
- **Objectifs 2022 :** Les performances satisfaisantes réalisées sur le semestre permettent à Mercialys de confirmer ses objectifs, hors impacts potentiels de la situation sanitaire qui pourraient affecter son exploitation. Ces objectifs portent sur une croissance du résultat des opérations (FFO) par action d'au moins +2% vs 2021 et un dividende dans une fourchette de 85% à 95% du FFO 2022.

	30/06/2021	30/06/2022	Var. %
Croissance organique des loyers facturés dont indexation	-4,0%	+5,3%	-
EBITDA (M€)	76,3	75,3	-1,4%
Marge EBITDA	90,1%	87,0%	-
Résultat des opérations FFO (M€)	55,7	57,5	+3,2%
ICR (ratio EBITDA/coût de l'endettement financier net)	5,6x	6,1x	-
LTV (hors droits)	38,3%	36,6%	-
LTV (droits inclus)	36,0%	34,3%	-
Valeur du patrimoine droits inclus (M€)	3 185,6	3 122,8	+1,1% (+1,7% S1) ¹
ANR EPRA NRV (€ / action)	20,32	20,35	+0,2%
ANR EPRA NDV (€ / action)	17,17	19,65	+14,4%

¹ Variation à périmètre constant

I. Activité et résultats du 1^{er} semestre 2022

Au 1^{er} semestre 2022, l'activité a été largement marquée par des éléments liés à la conjoncture sanitaire en début d'année, puis par le déclenchement de la crise en Ukraine et un contexte macro-économique inflationniste. Ces perturbations ont négativement affecté les tendances du commerce en France au 1^{er} trimestre. Cependant, les performances en fréquentation des centres commerciaux et en chiffre d'affaires des commerçants ² se sont nettement redressées au 2^{ème} trimestre.

Ainsi, la **fréquentation** a atteint 88,7% de celle normalisée de 2019, les bases de comparaison n'étant pas pertinente par rapport à 2020 et 2021 compte tenu des fermetures administratives des commerces.

Le panel national (Quantaflow) fait ressortir une fréquentation pour le 1^{er} semestre 2022 représentant, sur les mêmes paramètres, 86,3% de la fréquentation 2019.

Le **chiffre d'affaires** des commerçants, sur le patrimoine de Mercialis, ressort, à fin juin 2022 à 98,1% du niveau normalisé de 2019, intégrant un niveau de 102,3% pour le seul mois de juin. En cumul à fin mai 2022, le panel national (CNCC) fait ressortir un niveau de chiffre d'affaires de 91,5% du niveau normalisé de 2019.

Le **taux d'effort** ³ ressort à un niveau équilibré de 10,7% à fin juin 2022. Ce ratio, qui n'avait pas pu être déterminé au titre de 2020 et 2021 compte tenu des fermetures administratives des commerces, s'établissait à 10,4% au 31 décembre 2019.

Le **taux de vacance financière courante** ⁴ s'établit à 2,9% au 1^{er} semestre 2022, en nouvelle baisse par rapport au niveau de 3,2% constaté au 31 décembre 2021 et de 4,0% à fin juin 2021.

La dynamique locative peut être illustrée par la signature de 90 baux de renouvellements ou de recommercialisations au cours du 1^{er} semestre 2022. Le taux de réversion associé à ces négociations est ressorti à +1,7%.

La conjonction des trois indicateurs, soit la progression de la réversion, la croissance organique positive des loyers et la contraction du taux de vacance, apparaît particulièrement satisfaisante dans un contexte incertain. Il est à noter que la Banque de France a souligné en juin 2022 que le pouvoir d'achat des ménages était attendu en repli très modéré en 2022 (-1% estimé), avant un redressement anticipé en 2023 et 2024 (respectivement +0,5% et +1,5% estimé). L'évolution de l'inflation en France serait amortie, selon la Banque de France, par les mesures de soutien au pouvoir d'achat déjà mises en place (bouclier tarifaire, ristournes sur le carburant notamment) ou qui pourraient être déterminées au travers du projet de loi de finances rectificative. Ces mesures de mitigation à la baisse du pouvoir d'achat contribuent également à soutenir l'activité des commerçants.

Parallèlement, Mercialis a poursuivi ses efforts concernant le taux de recouvrement. Celui-ci s'élève, au 22 juillet 2022, à 94,7% au titre de l'exercice 2021, soit une nette progression par rapport au niveau de 88,8% enregistré au 31 décembre 2021. Le taux de recouvrement pour le 1^{er} semestre 2022 ressort, au 22 juillet 2022, à 94,6%.

² 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. Les centres de Rennes et Agen ont été intégrés dans la base d'analyse au 30 juin 2022, remplaçant le centre de Clermont-Ferrand intégré dans une société détenue à 51% par Mercialis et le centre de Chartres faisant l'objet d'un projet de repositionnement

³ 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)

⁴ Le taux d'occupation, tout comme le taux de vacance de Mercialis, n'intègre pas les conventions liées à l'activité de Commerce Éphémère

La **croissance organique** ⁵ des loyers au 1^{er} semestre ressort à **+5,3%**, intégrant un effet de l'indexation limité de +1,9%.

La bonne dynamique constatée au 1^{er} trimestre 2022 continue à monter en puissance. En effet, si l'effet de l'indexation reste stable à fin mars et fin juin 2022 (+1,9%), l'impact en différentiel des avoirs relatifs au confinement du 1^{er} semestre 2020 baisse de +2,4% à fin mars à +1,4% à fin juin 2022.

La croissance organique, hors effets de base liés à la crise sanitaire, ressort donc à +3,9% au terme du 1^{er} semestre 2022, contre +2,4% à fin mars 2022.

Il est à noter que, compte tenu des mécanismes d'indexation et de dates anniversaire des baux, l'effet de l'indexation des loyers de Mercialys est principalement lié à l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié au titre des 2^{ème} et du 3^{ème} trimestres 2021, et restera donc limité à un impact estimé à moins de +2% sur l'ensemble de 2022.

Les **loyers facturés** s'établissent à 86,1 M€, en hausse de +3,2% à périmètre courant et +5,3% à périmètre constant. Ces évolutions résultent des éléments suivants :

	Cumulé à fin juin 2021		Cumulé à fin juin 2022	
Indexation	+0,3 pp	+0,2 M€	+1,9 pp	+1,6 M€
Contribution du Commerce Éphémère	-0,4 pp	-0,4 M€	+1,6 pp	+1,3 M€
Contribution des loyers variables	-0,8 pp	-0,8 M€	+0,1 pp	+0,1 M€
Actions menées sur le parc	-2,3 pp	-2,1 M€	+0,3 pp	+0,2 M€
Impact comptable des « allègements-Covid19 » de loyers consentis aux enseignes liés aux confinements de 2020	-0,8 pp	-0,7 M€	+1,4 pp	+1,1 M€
Croissance à périmètre constant	-4,0 pp	-3,7 M€	+5,3 pp	+4,4 M€
Acquisition et cessions d'actifs	-4,0 pp	-3,6 M€	-2,0 pp	-1,6 M€
Autres effets	-0,1 pp	-0,0 M€	-0,1 pp	-0,1 M€
Croissance à périmètre courant	-8,1 pp	-7,3 M€	+3,2 pp	+2,7 M€

Les **revenus locatifs** s'établissent à 86,5 M€, en hausse de +2,1% par rapport au 1^{er} semestre 2021, reflétant la croissance des loyers facturés et la baisse des droits d'entrée et indemnités de déspecialisation.

Les **loyers nets** progressent de +1,2% à 85,0 M€. Ils intègrent un net rebond des charges liées aux honoraires de gestion par rapport au 1^{er} semestre 2021, compte tenu du rattrapage réalisé sur le recouvrement des années 2020 et 2021, ainsi qu'à la normalisation du recouvrement au 1^{er} semestre 2022. Ce rattrapage a également eu un impact sur des provisions dotées au titre de ces exercices.

L'**EBITDA** ressort à 75,3 M€, en recul de -1,4% par rapport au 30 juin 2021. La marge d'EBITDA ressort à un niveau élevé de 87,0% (vs. 84,0% au 31 décembre 2021 et 90,1% au 30 juin 2021).

Les **frais financiers nets** retenus dans le calcul du FFO ⁶ s'élèvent à 14,2 M€ au 30 juin 2022 en nette baisse par rapport à fin juin 2021 (16,1 M€). Cette amélioration reflète notamment l'impact de l'opération de refinancement menée au 1^{er} trimestre 2022 et articulée autour d'une émission obligataire de 500 M€ portant un coupon de 2,5%, du rachat parallèle de 100 M€ de la souche obligataire à maturité juillet 2027

⁵ Les actifs entrent dans le calcul du périmètre homogène servant à calculer la croissance organique au bout de 12 mois de détention

⁶ 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

et portant un coupon de 4,625% et enfin de l'exercice de l'option de remboursement anticipé (« *make-whole* ») sur l'obligation à maturité mars 2023 d'un montant nominal de 469,5 M€ et portant un coupon de 1,787%. L'effet positif de ce refinancement est également reflété dans le **coût moyen réel de la dette tirée**, qui s'établit à 1,7% par rapport au taux de 2,0% constaté sur l'ensemble de l'année 2021.

Les **autres produits et charges opérationnels** (hors plus-values de cessions et dépréciations) pour +0,8 M€ sont essentiellement constitués de l'effet de la montée en puissance des activités d'Ocità et de Cap Cowork, ainsi que des reprises ou dotations de provisions.

Les **impôts** représentent une charge de -0,3 M€ à fin juin 2022 (-0,4 M€ au 1^{er} semestre 2021). 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 1,8 M€ au 30 juin 2022, contre 1,7 M€ au 30 juin 2021.

Les **participations ne donnant pas le contrôle** (hors plus-values, amortissements et dépréciations) ressortent à -5,4 M€ au 30 juin 2022, quasiment stables par rapport au 1^{er} semestre 2021 (-5,3 M€).

Compte tenu de ces éléments, le **résultat des opérations (FFO⁶)** est en hausse de +3,2% par rapport au 30 juin 2021 à 57,5 M€, soit 0,61 euro par action⁷.

(en milliers d'euros)	30/06/2021	30/06/2022	Var. %
Loyers facturés	83 419	86 087	+3,2%
Droits d'entrée et indemnités de déspecialisation	1 246	364	-
Revenus locatifs	84 665	86 450	+2,1%
Charges locatives et impôt foncier non récupérés et autres charges nettes sur immeubles	(699)	(1 441)	-
Loyers nets	83 966	85 009	+1,2%
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	1 292	1 208	-6,6%
Autres produits et charges	(2 042)	(1 620)	-20,7%
Charges de personnel	(6 900)	(9 346)	+35,5%
EBITDA	76 317	75 251	-1,4%
Marge EBITDA (% des revenus locatifs)	90,1%	87,0%	-
Résultat financier (hors éléments non récurrents ⁸)	(16 101)	(14 162)	-12,0%
Reprises/(Dotations) aux provisions	(346)	(522)	+51,1%
Autres produits et charges opérationnels (hors plus-values de cessions et dépréciations)	(199)	766	-
Charge d'impôt	(423)	(339)	-19,6%
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises (hors plus-values, amortissements et dépréciations)	1 745	1 836	+5,2%
Participations ne donnant pas le contrôle (hors plus-values, amortissements et dépréciations)	(5 300)	(5 367)	+1,3%
FFO (Résultat des opérations)	55 694	57 461	+3,2%
FFO par action⁷ (Résultat des opérations par action) – en euros	0,60	0,61	+1,6%

⁷ Calculé sur le nombre d'actions moyen non dilué (basique), soit 93 570 578 actions

⁸ Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire, prix, frais et amortissements exceptionnels liés aux rachats obligataires, produits et charges issus du débouclage des swaps en lien avec ces rachats

II. Une profonde évolution de l'actionnariat et de la gouvernance entamée en 2012 et achevée en 2022

L'histoire de Mercialys a été profondément liée au groupe Casino, qui a procédé à la cotation de la Société en 2005. Si Mercialys a cessé d'être une filiale de Casino en 2012, celui-ci est resté actionnaire à environ 40% dans le capital de la Société de 2012 à 2018. La contribution de Casino en tant qu'actionnaire, ainsi que les différentes conventions immobilières qui liaient les deux entreprises, ont nourri la performance économique de Mercialys.

A partir de juillet 2018, Casino a progressivement cédé sa participation, finalisant sa sortie de l'actionnariat en avril 2022. La gouvernance a été adaptée à cette évolution du tour de table. Depuis le 28 avril 2022, le Conseil d'administration ne comporte plus de représentant de Casino. Il est en ligne avec les meilleurs standards de gouvernance, et composé, à date, à 63% d'administrateurs indépendants, dont 5 femmes et 3 hommes, soit un écart entre le nombre des membres de chaque sexe limité à 2⁹.

Depuis 2019, Mercialys a internalisé par étapes différentes fonctions support auparavant sous-traitées auprès de Casino. Cette démarche sera finalisée en août 2022, la Société reprenant également directement en charge la gestion locative, technique et administrative auparavant confiée à une filiale de Casino, qui reste à date syndic sur les centres commerciaux détenus par la foncière. Les conventions entre Mercialys et Casino portant sur les projets immobiliers ou le financement ont également été progressivement éteintes depuis 2020.

Parallèlement, Casino demeure locataire, essentiellement sur des hypermarchés, et représente 20,9% des loyers totaux de Mercialys à fin juin 2022 (vs. 22,6% à fin juin 2021 et 22,4% à fin décembre 2021). L'exposition locative de Mercialys 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

Le patrimoine de Mercialys présente également une diversité d'opérateurs alimentaires. D'une part, la Société détient une GSA opérée par Aldi. D'autre part, sur les sites dont Mercialys ne détient pas la GSA, celle-ci est soit détenue et opérée par Casino mais également par Carrefour (3 sites), Système U (3 sites), et Intermarché (1 site).

Par ailleurs, Mercialys détient à 25%, via la SCI AMR créée en partenariat avec Amundi Immobilier, 3 sites Monoprix et 2 hypermarchés opérés par Casino.

Au total, en prenant en compte la quote-part des loyers selon la détention des actifs via ces différentes entités, l'exposition économique de Mercialys aux loyers d'enseignes exploitées par le groupe Casino ressort à 17,8% à fin juin 2022.

Si Mercialys diminue progressivement son exposition à Casino en tant que premier locataire, via notamment la rotation d'actifs, la détention d'hypermarchés reste pertinente. D'abord en tant qu'élément de récurrence de visite au sein du mix marchand de ces sites, mais également, comme cela a été démontré depuis 2015, au travers de la capacité d'évolution de ces actifs en concordance avec le centre commercial attenant.

⁹ Loi du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance et à l'égalité professionnelle : conformité pour les Conseils d'administration de 8 membres et moins

III. Entretien l'attractivité du commerce du quotidien : la dynamique de connaissance clients de Mercialys au service des enseignes

L'un des enjeux opérationnels majeurs de Mercialys dans un contexte incertain sur la consommation, est de développer l'attractivité de ses sites, leur fréquentation et ainsi offrir les meilleurs outils aux enseignes pour maximiser le potentiel de chiffre d'affaires de leurs magasins.

Ainsi, Mercialys capitalise sur les leviers permettant de communiquer avec les visiteurs de ses centres commerciaux, et notamment les **1,3 million de contacts qualifiés** qui se sont inscrits dans les bases de la Société. A ce titre, la pertinence de cette communication ciblée est illustrée par un **taux d'ouverture de 41%** des envois de communication réalisés par la Société.

Mercialys continue à progresser dans la connaissance de ses clients afin de qualifier encore mieux leurs besoins. Ainsi, en 2022, une nouvelle fonctionnalité du programme de fidélité a été mise en œuvre avec la possibilité pour les clients de scanner leurs tickets de caisse. L'analyse de ces données permet de déterminer plus efficacement les communications, événements sur les sites, ou enseignes et produits à mettre en avant. Mercialys a pour objectif d'analyser les données portant sur des tickets de caisse représentant 1% du chiffre d'affaires généré par les enseignes de ses centres commerciaux.

Ces outils de connaissance clients visent à réaliser deux typologies d'actions génératrices de trafic et donc de chiffre d'affaires pour les commerçants.

D'une part la mise en place d'opérations de cagnottage financées via les fonds marketing des sites. Le cagnottage s'alimente grâce aux achats réalisés dans le centre et se convertit en bons d'achats utilisables par le client uniquement dans son centre commercial. L'efficacité de ce type d'opérations a été encore prouvée au cours du 1^{er} semestre 2022 au travers du patrimoine de Mercialys : **1 € de bons d'achats accordé a entraîné des achats de 4,0 €**.

D'autre part, grâce à l'amélioration des conditions sanitaires, les équipes de Mercialys ont repris l'organisation d'animations, soit en lien avec une occasion festive (Saint-Valentin, fête des pères etc) ou avec des enseignes. Ces actions de terrain sont particulièrement adaptées au commerce de proximité, en renouvelant l'intérêt des clients pour leur centre commercial, en mettant l'accent sur le contact humain et en valorisant les enseignes et les produits.

Là encore, ces animations relayées par le programme de fidélité Prim Prim ont des résultats mesurables sur différents indicateurs, ainsi qu'illustré par les exemples suivants : une fréquentation en hausse de +25% sur une semaine de juin au Port (La Réunion) grâce à une opération de cagnottage sur des créneaux horaires dédiés ; un panier moyen à +44% dans un magasin Yves Rocher à Niort à l'occasion d'une animation spécifique ; et des bons d'achats engendrant un taux d'utilisation de 67% dans les boutiques du centre commercial de Brest en mai.

IV. Reprise des investissements : des arbitrages à réaliser entre acquisitions et mise en œuvre du portefeuille de développements

Mercialys a traversé la crise sanitaire en 2020 et 2021 en démontrant à nouveau la liquidité et la valorisation de ses actifs. Les caractéristiques de cette politique d'arbitrages ont également marqué les cessions finalisées au 1^{er} semestre 2022.

Celles-ci ont représenté un montant de 71,7 M€ acte en main, portant essentiellement sur 2 hypermarchés sous enseigne Géant à Annecy et Saint-Etienne. Le cumul de ces ventes a été réalisé sur la base de valeurs de transactions légèrement supérieures aux valeurs d'expertises. Ces arbitrages contribuent également à diminuer l'exposition au premier locataire de la foncière, soit le groupe Casino.

Ces cessions, ainsi que l'opération de refinancement structurante menée au cours du 1^{er} trimestre 2022 (cf. partie V du présent communiqué), permettent à Mercialys de reprendre une stratégie d'investissement.

Mercialys a largement modifié la constitution de son portefeuille de développements depuis l'extinction de la Convention de Partenariat conclue avec le groupe Casino. A fin juin 2022, seulement 30% des projets de Mercialys dépendent d'un accord à trouver avec Casino en tant que copropriétaire ou covolumiste.

La nature des projets illustre également la démarche de multifonctionnalités de la foncière, et de l'exploitation de l'ensemble des surfaces. Ainsi, environ 40% des investissements projetés portent sur des activités de restauration, de loisirs et d'activités tertiaires (tel que le *cowork* ou la logistique).

Les récentes tensions inflationnistes, portant sur le coût de la main d'œuvre et des matériaux de construction, ont également conduit à des évolutions sur les investissements à engager au titre de ces développements et de leur rendement. En effet, la soutenabilité des loyers reste déterminante dans le lancement des projets.

Dès lors, à fin juin 2022, le portefeuille de développements de Mercialys s'établit à 540 M€, soit un potentiel de loyers additionnels d'environ 36,6 M€. Mercialys a d'ores et déjà mis en œuvre des projets liés principalement à la relance de sites.

(en millions d'euros)	Investissement total	Investissement restant à engager	Loyers nets prévisionnels	Rendement net cible (%)	Date de livraison
PROJETS ENGAGÉS	20,7	18,4	0,2	na	2022 / 2026
Restauration et loisirs	1,1	1,1	0,1	6,0%	2022
Activités tertiaires	19,6	17,3	0,2	na ¹⁰	2022 / 2026
PROJETS MAÎTRISÉS	134,8	130,1	9,4	7,0%	2023 / > 2027
Commerce	89,9	85,4	6,3	7,0%	2023 / 2025
Restauration et loisirs	1,2	1,2	0,1	7,0%	2024 / 2025
Activités tertiaires	43,7	43,5	3,1	7,0%	2023 / > 2027
PROJETS IDENTIFIÉS	385,0	384,9	26,9	7,0%	2024 / > 2027
Commerce	236,9	236,8	16,6	7,0%	2025 / > 2027
Restauration et loisirs	111,9	111,9	7,8	7,0%	2025 / 2026
Activités tertiaires	36,2	36,2	2,5	7,0%	2024 / > 2027
TOTAL PROJETS¹⁰	540,4	533,4	36,6	na	2022 / > 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

¹⁰ Hors impact des projets mixtes, qui pourraient également générer des marges.

V. Patrimoine et structure financière

Actif net réévalué EPRA NDV (Net Disposal Value) en forte hausse de +11,6% sur 6 mois et de +14,4% sur 12 mois

La **valeur du patrimoine** de Mercialys s'établit à 3 122,8 M€, droits inclus, en baisse de -0,5% sur 6 mois et de -2,0% sur 12 mois. À périmètre constant ¹¹, elle est en hausse de +1,7% sur 6 mois et de +1,1% sur 12 mois.

Hors droits, la valeur du patrimoine s'établit à 2 930,2 M€, en baisse de -0,5% sur 6 mois et de -2,2% sur 12 mois. À périmètre constant ¹¹, elle progresse de +1,7% sur 6 mois et de +0,8% sur 12 mois.

Le portefeuille de Mercialys à fin juin 2022 est constitué essentiellement de 50 centres commerciaux ¹², dont 25 grands centres régionaux et commerciaux et 25 sites de proximité leaders.

Le **taux de rendement moyen des expertises** ressort à 5,71% au 30 juin 2022, inchangé par rapport à fin décembre 2021 et vs. 5,74% au 30 juin 2021.

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

	EPRA NRV			EPRA NTA			EPRA NDV		
	30 juin 2021	31 déc. 2021	30 juin 2022	30 juin 2021	31 déc. 2021	30 juin 2022	30 juin 2021	31 déc. 2021	30 juin 2022
€/action	20,32	20,51	20,35	18,26	18,39	18,24	17,17	17,60	19,65
Var. sur 6 mois	-0,8%			-0,8%			+11,6%		
Var. sur 12 mois	+0,2%			-0,1%			+14,4%		

L'**actif net réévalué EPRA NDV** (Net Disposal Value) s'établit à 1 834,6 M€ à fin juin 2022 vs. 1 608,1 M€ à fin juin 2021. Par action il s'élève à 19,65 € ¹³, en hausse significative de +11,6% sur 6 mois et de +14,4% sur 12 mois.

La variation de +2,04 €/action ¹³ sur le semestre résulte des impacts suivants :

- le versement des dividendes : -0,92 € ;
- le résultat des opérations (FFO) : +0,62 € ¹⁴ ;
- 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) : +0,44 €, dont un effet taux pour +0,03 €, un effet loyers pour +0,50 € et d'autres effets ¹⁵ pour -0,08 € ;
- la variation de la juste valeur de la dette à taux fixe : +2,02 € ;
- la variation de la juste valeur des dérivés et autres éléments : -0,12 €.

¹¹ Sites constants en nombre et en surface

¹² Auxquels s'ajoutent 3 actifs diffus représentant une valeur d'expertise droits inclus totale de 8,5 M€

¹³ Calcul effectué sur le nombre d'actions dilué en fin de période, conformément à la méthodologie de l'EPRA concernant la NDV

¹⁴ 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

¹⁵ 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

Une opération de refinancement structurante menée au 1^{er} trimestre 2022, consolidant la liquidité et participant à une optimisation du coût de la dette

Au 1^{er} trimestre 2022, Mercialys a mis en œuvre une opération de refinancement axée autour de 3 dimensions. Ainsi, la Société a émis une obligation d'un montant nominal de 500 M€ d'une maturité de 7 ans et portant un coupon de 2,5%. Parallèlement, Mercialys a procédé au rachat anticipé de 100 M€ de la souche obligataire à maturité juillet 2027 portant un coupon de 4,625%, dont le nominal initial s'élevait à 300 M€. La Société a également exercé en intégralité son option de remboursement anticipé (« *make-whole* ») de son obligation à maturité mars 2023 d'un montant nominal de 469,5 M€.

Cette opération permet à Mercialys d'allonger significativement la **maturité moyenne de sa dette obligataire** de 3,6 années à fin 2021, à 5,4 années à fin juin 2022. La maturité moyenne de l'ensemble de la dette tirée ressort à 4,7 années à fin juin 2022 (vs. 3,2 années à fin décembre 2021).

La liquidité de la Société ressort nettement renforcée, puisque la prochaine échéance obligataire aura lieu en février 2026. D'ici cette date, seuls des billets de trésorerie restent à renouveler ou à rembourser pour un montant cumulé de 182 M€. Ces financements à court terme sont très largement couverts par la **trésorerie disponible** de 242,3 M€ à fin juin 2022 et par les **ressources bancaires confirmées non tirées** d'un montant cumulé de 430 M€.

Au travers notamment de ce refinancement, le **coût moyen réel de la dette tirée**¹⁶ pour le 1^{er} semestre 2022 s'établit à 1,7%, en amélioration sensible par rapport au niveau de 2,0% constaté sur l'ensemble de l'année 2021.

Dans un contexte de forte volatilité des taux d'intérêt, 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 2022 contre 86% à fin décembre 2021 et 87% à fin juin 2021.

La structure financière de Mercialys est restée très saine, avec un ratio de **LTV hors droits**¹⁷ s'établissant à 36,6% au 30 juin 2022 (contre 36,7% au 31 décembre 2021 et 38,3% au 30 juin 2021) et un ratio de **LTV droits inclus** ressortant à 34,3% à la même date (contre 34,4% au 31 décembre 2021 et 36,0% au 30 juin 2021).

Le **ratio d'ICR** ressort à 6,1x¹⁸ au 30 juin 2022, contre 5,1x au 31 décembre 2021 et 5,6x au 30 juin 2021, reflétant à la fois la performance opérationnelle et l'optimisation de la structure de de financement.

Le 8 juin 2022, l'agence Standard & Poor's a réitéré la **notation BBB avec perspective stable** de Mercialys.

¹⁶ 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 swaps en lien avec ces rachats

¹⁷ LTV (Loan To Value) : Endettement financier net / (Valeur vénale hors droits du patrimoine + Valeur de marché des titres de sociétés mises en équivalence pour 56,5 M€ au 30 juin 2022 et 55,9 M€ au 30 juin 2021, la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise)

¹⁸ ICR (Interest Coverage Ratio) : EBITDA / Coût de l'endettement financier net

VI. Perspectives 2022 confirmées

Les performances satisfaisantes réalisées sur le semestre permettent à Mercialys de **confirmer ses objectifs au titre de 2022**, à savoir, hors impacts potentiels de la situation sanitaire qui pourraient affecter son exploitation :

- une croissance du résultat des opérations (FFO) par action d'au moins +2% vs 2021 ;
- un dividende dans une fourchette de 85% à 95% du FFO 2022.

* * *

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 :

Luce-Marie de Fontaines

Tél : +33 1 82 82 75 63

Email : ldefontaines@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 2022, la Société disposait d'un patrimoine immobilier de 3,1 milliards d'euros droits inclus. Son portefeuille de 2 130 baux représente une base locative annualisée de 168,8 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 2022 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 2021 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

(en milliers d'euros)	30/06/2021	30/06/2022
Revenus locatifs	84 665	86 450
Charges locatives et impôt foncier	(30 148)	(29 765)
Charges et impôt refacturés aux locataires	25 929	25 389
Charges nettes sur immeubles	3 520	2 935
Loyers nets	83 966	85 009
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	1 292	1 208
Autres produits	221	424
Autres charges	(2 263)	(2 044)
Charges de personnel	(6 900)	(9 346)
Dotations aux amortissements	(19 557)	(18 622)
Reprises/(Dotations) aux provisions	(346)	(522)
Autres produits opérationnels	790	74 212
Autres charges opérationnelles	(6 568)	(73 878)
Résultat opérationnel	50 637	56 440
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	162	19
Coût de l'endettement financier brut	(14 115)	(38 644)
(Coût)/Produit de l'endettement financier net	(13 953)	(38 625)
Autres produits financiers	153	132
Autres charges financières	(1 619)	(1 628)
Résultat financier	(15 419)	(40 121)
Charge d'impôt	(423)	(339)
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	1 091	1 185
Résultat net de l'ensemble consolidé	35 886	17 165
dont participations ne donnant pas le contrôle	4 498	4 570
dont part du Groupe	31 388	12 595
Résultat par action ¹⁹		
Résultat net, part du Groupe (en euro)	0,34	0,13
Résultat net dilué, part du Groupe (en euro)	0,34	0,13

¹⁹ Sur la base du nombre d'actions moyen pondéré sur la période retraits des actions propres :

- Nombre moyen pondéré d'actions non dilué au 1^{er} semestre 2022= 93 570 578 actions
- Nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué au 1^{er} semestre 2022 = 93 570 578 actions

État de la situation financière consolidée

ACTIFS (en milliers d'euros)	31/12/2021	30/06/2022
Immobilisations incorporelles	5 028	4 214
Immobilisations corporelles	6 922	4 189
Immeubles de placement	1 935 117	1 921 342
Actifs au titre des droits d'utilisation	8 590	10 032
Participations dans les entreprises associées	37 907	37 368
Autres actifs non courants	50 733	37 392
Actifs d'impôts différés	1 346	1 013
Actifs non courants	2 045 642	2 015 551
Créances clients	36 865	29 944
Autres actifs courants	34 595	38 265
Trésorerie et équivalents de trésorerie	257 178	242 306
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	60 086	405
Actifs courants	388 724	310 919
Total actifs	2 434 366	2 326 471

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en milliers d'euros)	31/12/2021	30/06/2022
Capital social	93 887	93 887
Primes, titres auto-détenus et autres réserves	649 231	591 857
Capitaux propres part du Groupe	743 118	685 743
Participations ne donnant pas le contrôle	202 011	201 144
Capitaux propres	945 129	886 887
Provisions non courantes	1 008	811
Dettes financières non courantes	1 237 101	1 142 871
Dépôts et cautionnements	23 003	23 608
Passifs de location non courants	8 353	9 530
Autres dettes non courantes	5 716	354
Passifs non courants	1 275 181	1 177 174
Dettes fournisseurs	16 477	20 130
Dettes financières courantes	150 144	197 815
Passifs de location courants	1 030	1 444
Provisions courantes	11 443	11 195
Autres dettes courantes	34 826	31 747
Dettes d'impôt exigible courant	136	79
Passifs courants	214 056	262 410
Total capitaux propres et passifs	2 434 366	2 326 471