

Résultats annuels 2022

- **Le résultat des opérations (FFO) s'élève à 105,5 M€ (+3,7%)**, soit 1,13 € / action à +3,1%, **supérieur à l'objectif** d'un résultat par action en progression d'au moins +2%.
- **La croissance organique des loyers facturés de +4,1%** traduit l'impact positif des différentes actions menées sur le patrimoine cristallisant une réversion positive moyenne de +2,8% en sus d'une indexation mesurée de +1,9%.
- **Le chiffre d'affaires des commerçants** locataires ressort en hausse de +1,0% par rapport à 2019, dernière année de référence normalisée.
- **La marge d'EBITDA ressort à un niveau élevé de 83,2%**, un strict contrôle des coûts d'exploitation contribuant à absorber des surcoûts temporaires liés à la finalisation d'internalisation de fonctions.
- **Le bilan et la liquidité de la société ont été renforcés** par le succès de l'opération de refinancement réalisé au 1^{er} trimestre qui a permis d'allonger la maturité de la dette et d'améliorer la liquidité. Ainsi, la prochaine échéance obligataire de la Société n'interviendra qu'en février 2026. En parallèle, Mercialys a poursuivi sa stratégie d'arbitrage permanent d'actifs avec 87 M€ de cessions acte en main en 2022. Le **ratio d'endettement (LTV hors droits)** est en net recul à 35,3% fin 2022 contre 36,7% fin 2021.
- La structure financière solide et la génération récurrente de trésorerie positive offrent à la Société des **marges de manœuvre pour de nouveaux investissements** en grande partie freinés depuis 2020. Outre les axes de développement prioritaires à moyen terme (plateformes servicielles, maximisation des espaces), Mercialys vise à accélérer sa croissance par des acquisitions ciblées et relatives et la reprise de son portefeuille de projets.
- La valeur du portefeuille droits inclus s'inscrit en légère hausse à périmètre constant à fin 2022 (+0.9%) en dépit d'une remontée limitée de 4 pb du taux moyen d'expertise, traduisant la résilience du portefeuille de la foncière. L'ANR EPRA NDV s'établit à 20,9 €/action, en hausse de +19,0% sur l'année et de +6,6% sur le 2nd semestre.
- **Un dividende proposé à 0,96€/action au titre de 2022, offrant un rendement de 9,8%** sur le cours de clôture à fin 2022. Le dividende représente 85% du résultat récurrent (FFO), conforme à l'objectif annoncé de la Société.
- **Objectifs 2023** : Dans un environnement où les taux d'intérêt et l'inflation pourraient rester durablement élevés, la Société aborde l'année 2023 sereinement compte tenu de la visibilité offerte par le profil résilient de ses actifs. L'entreprise restera attentive à la solvabilité de ses enseignes clientes ainsi qu'à la protection de ses équilibres bilantiels. Mercialys se fixe pour objectif une croissance de son résultat récurrent (FFO) par action d'au moins +2,0%, ainsi qu'un dividende dans une fourchette de 85% à 95% du FFO 2023.

	31/12/2021	31/12/2022	Var. %
Croissance organique des loyers facturés dont indexation	+3,0%	+4,1%	-
EBITDA (M€)	144,7	144,2	-0,3%
Marge EBITDA	84,0%	83,2%	-
Résultat des opérations FFO (M€)	101,8	105,5	+3,7%
ICR (ratio EBITDA/coût de l'endettement financier net)	5,1x	5,9x	-
LTV (hors droits)	36,7%	35,3%	-
LTV (droits inclus)	34,4%	33,0%	-
Valeur du patrimoine droits inclus (M€)	3 138,2	3 091,2	+0,9% ¹
ANR EPRA NRV (€/action)	20,51	20,54	+0,1%
ANR EPRA NTA (€/action)	18,39	18,42	+0,2%
ANR EPRA NDV (€/action)	17,60	20,94	+19,0%
Dividende (€/action)	0,92	0,96²	+4,3%

¹ Variation à périmètre constant

² Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 27 avril 2023

I. Activité et résultats 2022

Le contexte économique en France a été perturbé par les tensions inflationnistes amorcées dès 2021 qui ont concerné d'abord l'énergie pour s'élargir, en 2022, à l'ensemble des autres postes de consommation, notamment alimentaires. Les prix à la consommation en glissement annuel s'élèvent ainsi à +5,9% sur un an à fin décembre 2022 selon l'INSEE. Le pouvoir d'achat des ménages est quant à lui resté quasi stable (-0,1%), soutenu par les diverses aides gouvernementales destinées à amortir le choc inflationniste. Au global, la consommation des ménages est restée dynamique tout au long de l'année 2022 pour terminer en hausse de +2,2% par rapport à 2021.

Dans cet environnement perturbé, l'attractivité des centres commerciaux de Mercialys ne s'est pas démentie en 2022 comme l'illustre l'évolution du chiffre d'affaires des enseignes locataires.

L'attractivité des localisations où Mercialys est implantée est illustrée par le premier palmarès du commerce de périphérie, organisé par la Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (FACT, anciennement CNCC) et Mytraffiq, publié en septembre 2022. Ce classement distingue les 15 zones commerciales les plus attractives de France. Il est notable que 5 galeries commerciales de Mercialys (Marseille, Clermont-Ferrand, Annecy, Agen et Arles) figurent parmi ces 15 zones commerciales qui ont enregistré la plus forte hausse de fréquentation au cours des 12 mois étudiés (juillet 2021 - juin 2022).

L'attractivité du positionnement stratégique de Mercialys, qui se décline autour de l'accessibilité, de l'expérience client et de la mixité fonctionnelle et servicielle de ses centres, participe à une bonne tenue des flux de fréquentation.

La **fréquentation** des centres commerciaux de la Société a atteint **88,7%** de celle normalisée de 2019 en ligne avec la tendance du panel national (Quantaflow).

Évolution de la fréquentation des centres commerciaux en 2022³ (source : Mercialys, Quantaflow)

Evolution sur 12 mois	2022 vs. 2019
Sites Mercialys	-11,3%
Indice Quantaflow	-11,7%

Le recul global de la fréquentation constaté en 2022 par rapport à 2019 illustre une évolution du comportement des consommateurs, qui viennent moins accompagnés de leurs proches, préparent leurs déplacements en amont à l'aide d'outils digitaux et se déplacent pour finaliser les achats le plus efficacement possible.

Ce déplacement « utile », se traduit par un taux de transformation en hausse comme le montre le **chiffre d'affaires annuel** des commerçants, sur le patrimoine de Mercialys, qui ressort en hausse de +1,0% en 2022 par rapport au niveau normalisé de 2019. L'efficacité de la fréquentation sur les actifs de Mercialys se mesure également par des temps de déplacement dans les centres structurellement courts (inférieurs à 1 heure). Ce constat correspond bien au positionnement focalisé sur la récurrence et la satisfaction des besoins essentiels du quotidien, voulu par la Société.

Évolution du chiffre d'affaires des commerçants en 2022 sur le patrimoine de Mercialys⁴

Evolution sur 12 mois ⁵	2022 vs. 2019
Sites Mercialys	+1,0%
Panel national FACT	-2,3%

³ 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

⁴ 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

⁵ Périmètre intégrant les 12 mois d'exploitation pour les années 2019, 2020 et 2021

Le **taux d'effort**⁶ ressort à 11,1% en 2022 et reste particulièrement mesuré. Il s'établissait à 10,7% au 1^{er} semestre 2022 et 10,4% fin 2019 (2020 et 2021 ne sont pas représentatifs compte tenu des fermetures administratives des commerces). Ce ratio permet d'apprécier le poids de l'immobilier dans le compte d'exploitation des enseignes ainsi que la soutenabilité des loyers. Ce coût d'occupation immobilier raisonné, qui s'accompagne d'un niveau de charges locatives par m² (hors taxe foncière) en moyenne facturé aux enseignes très maîtrisé de 40 €, est central dans l'environnement inflationniste actuel.

Le **taux de vacance financière courante**⁷ ressort à 2,9% fin décembre 2022, un niveau comparable à fin juin 2022 et en nette amélioration par rapport à fin décembre 2021 (3,2%).

Début 2023, la vacance financière est sensiblement impactée par la liquidation judiciaire de l'enseigne Camaïeu, ayant été suivie d'une constatation juridique effective par le liquidateur des fins de bail en janvier. Cette enseigne exploitait 16 magasins au sein du patrimoine de Mercialys, représentant 0,9% de sa base locative. La démarche de relocation de ces magasins est avancée à date, deux nouveaux baux ayant été conclus sur deux magasins (soit 17% des loyers concernés), des bons pour accord ayant été signés sur deux magasins (soit 12% des loyers concernés) et un bail dérogatoire ayant été conclu sur un autre magasin (soit 3% des loyers concernés). Par ailleurs, un magasin à La Réunion poursuit son exploitation (soit 8% des loyers concernés). Enfin, des négociations sont en cours sur le reste du périmètre. Il est à noter que, sur les baux et les bons pour accord, une réversion positive de +13,8% est constatée.

Les **loyers facturés** s'établissent à 172,6 M€, en hausse de +1,3% à périmètre courant mais en hausse de +4,1% à périmètre constant. Ces évolutions résultent des éléments suivants :

	Cumulé à fin décembre 2021		Cumulé à fin décembre 2022	
Indexation	+0,3 pp	+0,4 M€	+1,9 pp	+3,3 M€
Contribution du Commerce Éphémère	+0,2 pp	+0,4 M€	+0,7 pp	+1,3 M€
Contribution des loyers variables	+0,05 pp	+0,1 M€	-0,1 pp	-0,3 M€
Actions menées sur le parc	-2,1 pp	-3,7 M€	+1,0 pp	+1,7 M€
Impact comptable des « allègements Covid-19 » de loyers consentis aux enseignes	+4,6 pp	+8,0 M€	+0,5 pp	+0,9 M€
Croissance à périmètre constant	+3,0 pp	+5,3 M€	+4,1 pp	+6,9 M€
Acquisitions et cessions d'actifs	-4,5 pp	-7,7 M€	-2,5 pp	-4,3 M€
Autres effets	-0,1 pp	-0,1 M€	-0,2 pp	-0,4 M€
Croissance à périmètre courant	-1,5 pp	-2,6 M€	+1,3 pp	+2,3 M€

La croissance organique des loyers facturés de +4,1%, a été portée à la fois par l'effet de l'indexation et par les actions menées sur le portefeuille de baux dont les renouvellements et les recommercialisations réalisées en 2021 et 2022.

La dynamique locative est illustrée par la signature de 150 baux de renouvellement ou de recommercialisation. Le taux de **réversion** associé à ces négociations est ressorti à +2,8%.

Le Commerce Éphémère contribue à hauteur de +0,7% à la croissance organique et participe activement au renouvellement de l'offre commerciale des centres par l'attrait de ce concept tant pour les commerçants indépendants que pour les grandes enseignes.

A périmètre courant, les loyers facturés progressent de +1,3% du fait principalement des effets de périmètre (-2,5%). Cette variation résulte de l'effet en année pleine des cessions conclues fin 2021 (Monoprix de Marseille Canebière et

⁶ 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)

⁷ Le taux d'occupation, tout comme le taux de vacance de Mercialys, n'intègre pas les conventions liées à l'activité de Commerce Éphémère

le retail park de Carré Duparc à la Réunion), des arbitrages réalisés en avril 2022 (hypermarchés Géant Casino d'Annecy et de Saint-Etienne) et des lots isolés cédés durant l'exercice.

La cession des deux centres commerciaux à Marseille (Sainte-Anne et Croix-Rouge) réalisée le 19 décembre 2022 n'a pas d'incidence significative sur 2022.

Les **revenus locatifs** s'établissent ainsi à 173,3 M€. Ils sont en légère hausse (+0,6%) par rapport à 2021, reflétant les éléments de variation des loyers facturés et la baisse des droits d'entrée et indemnités de déspecialisation.

Les **loyers nets** ressortent à 165,9 M€, en hausse de +3,7% par rapport à fin 2021. Deux éléments significatifs participent à cette évolution.

D'une part, des effets de base impactant 2021 liés (1) à des reprises de provisions à hauteur de 9,7 M€ (recouvrements réalisés et d'émissions d'avoirs sur loyers) ; (2) à une provision exceptionnelle de 7,8 M€ dotée au titre d'impayés de loyers et (3) à la comptabilisation d'un produit de 1,4 M€ relatif au crédit d'impôt bénéficiant aux bailleurs ayant accordé des allègements de loyers sur préconisation du Gouvernement français au titre du 2^{ème} confinement de 2020.

D'autre part, à des reprises de provisions significatives comptabilisées en 2022 pour 9,2 M€, engendrées par les efforts de recouvrement au titre des exercices 2020 et 2021 de la Société.

L'**EBITDA** s'établit à 144,2 M€, quasiment stable par rapport à 2021 (-0,3%). Cet indicateur clé de l'efficience de la gestion opérationnelle de la foncière a bénéficié de la croissance organique positive des loyers, et a été soutenu par un strict contrôle des coûts d'exploitation. Il faut noter que la finalisation de l'internalisation de fonctions jusqu'alors réalisées en prestation de services a généré des surcoûts temporaires, au travers des équipes prises en charge en amont de l'arrêt du paiement des honoraires de sous-traitance.

La marge d'EBITDA se maintient toutefois à un niveau élevé de 83,2% (vs. 84,0% en 2021), parfaitement conforme avec la performance historique de la Société entre 83% et 85%.

Les **frais financiers nets** retenus dans le calcul du résultat des opérations (FFO), à 29,7 M€ en 2022, sont en net recul par rapport à 2021 (32,8 M€), et reflètent l'impact de l'opération de refinancement structurante menée au 1^{er} trimestre 2022, détaillée ci-après (partie III) ainsi qu'un effet limité de la hausse des taux d'intérêt au 2nd semestre 2022.

Ces deux paramètres ont également influé sur le **coût moyen réel de la dette tirée**, qui s'établit à 2,0%⁸ pour l'ensemble de l'année 2022 contre 2,0% en 2021 et 1,7% à fin juin 2022.

Les **autres produits et charges opérationnels** (hors plus-values de cessions et dépréciations) ressortent à +0,6 M€, contre une charge de -1,4 M€ en 2021, et intègrent principalement des impacts nets de provisions ainsi que de la montée en puissance des activités Le Shop / Ocitô et Cap Cowork.

Les **impôts** retenus dans le calcul du FFO, représentent une charge de -0,5 M€ à fin décembre 2022, contre -0,8 M€ à fin décembre 2021. Ce montant correspond essentiellement à une charge de CVAE (cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises) et à un produit d'impôt différé.

La **quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises** (hors plus-values, amortissements et dépréciations) s'élève à 3,7 M€ au 31 décembre 2022, contre 3,6 M€ au 31 décembre 2021.

Les **participations ne donnant pas le contrôle** (hors plus-values, amortissements et dépréciations) s'élèvent à -10,4 M€ en 2022, contre -10,5 M€ en 2021.

⁸ Ce taux n'intègre pas la charge nette liée aux primes, frais et amortissements exceptionnels liés aux rachats obligataires, ainsi que les produits et charges issus du débouclage d'opérations de couverture associées à la dette obligataire

Le **résultat des opérations (FFO⁹)** ressort ainsi à 105,5 M€ en progression de +3,7% par rapport à 2021. La résilience de la performance opérationnelle permet ainsi à la Société d'afficher un FFO par action de 1,13 €/action¹⁰, en hausse de +3,1%, soit une performance supérieure à l'objectif fixé d'un FFO par action en croissance d'au moins +2% par rapport à 2021.

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2022	Var. %
Loyers facturés	170 352	172 602	+1,3%
Droits d'entrée et indemnités de déspecialisation	1 879	674	-64,1%
Revenus locatifs	172 232	173 277	+0,6%
Charges locatives et impôt foncier non récupérés et autres charges nettes sur immeubles	-12 188	-7 345	na
Loyers nets	160 043	165 932	+3,7%
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	2 801	2 846	+1,6%
Autres produits et charges	-3 394	-5 859	+72,6%
Charges de personnel	-14 763	-18 690	+26,6%
EBITDA	144 687	144 229	-0,3%
<i>Marge d'EBITDA (% des revenus locatifs)</i>	<i>84,0%</i>	<i>83,2%</i>	-
Résultat financier (hors éléments non récurrents ¹¹)	-32 755	-29 659	-9,5%
Reprises/(Dotations) aux provisions	-997	-2 527	na
Autres produits et charges opérationnels (hors plus-values de cessions et dépréciations)	-1 419	624	na
Charge d'impôt	-848	-463	-45,4%
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises (hors plus-values, amortissements et dépréciations)	3 583	3 680	+2,7%
Participations ne donnant pas le contrôle (hors plus-values, amortissements et dépréciations)	-10 498	-10 360	-1,3%
FFO (Résultat des opérations)	101 754	105 524	+3,7%
FFO par action¹⁰ (Résultat des opérations par action) – en euros	1,10	1,13	+3,1%

II. En s'appuyant sur un modèle d'affaires résilient, Mercialys vise à accélérer sa croissance à moyen terme.

1. Un modèle d'affaires qui démontre sa résilience dans un environnement perturbé

L'année 2022 a constitué un nouveau test à la résilience du modèle d'affaire de Mercialys. Après deux années 2020 et 2021 caractérisées par des perturbations sans précédent du fait de la crise sanitaire et ses implications sur l'activité économique et la consommation, 2022 a été marquée par des tensions inflationnistes qui se sont progressivement élargies de l'énergie à l'ensemble des postes de consommation.

Le modèle d'affaires de Mercialys, basé sur des loyers soutenables pour les enseignes et un mix marchand abordable et axé sur les besoins essentiels pour les clients, permet à la foncière d'inscrire sa performance opérationnelle dans la durée à travers différents cycles conjoncturels et apparait particulièrement pertinent dans l'environnement inflationniste actuel et de tension sur le pouvoir d'achat et les taux d'intérêt qui pourrait s'installer au-delà de 2023.

L'**accessibilité** est au cœur du positionnement stratégique de Mercialys. Elle se mesure par l'accessibilité-prix, au travers de son mix marchand mais également par l'accessibilité de ses loyers pour les enseignes.

⁹ 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

¹⁰ Calculé sur le nombre d'actions moyen non dilué (basique), soit 93 384 221 actions

¹¹ Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire, primes, frais et amortissements exceptionnels liés aux rachats obligataires, et produits et charges issus du débouclage d'opérations de couverture associés à la dette obligataire

Cette accessibilité pour les locataires est matérialisée notamment par un taux d'effort maîtrisé et un niveau de charges locative / m² compétitif, tels que décrits ci-avant.

Il est à noter que cette accessibilité n'est pas uniquement portée par le positionnement du mix-marchand mais qu'elle se concrétise également par une accessibilité en termes de mobilité, qui se mesure par la desserte aisée de nos centres en voiture, moyen de transport qui reste encore largement privilégié par les consommateurs.

Satisfaire les besoins essentiels du quotidien est le second pilier du positionnement de Mercialys qui déploie, depuis sa création, une stratégie commerciale dynamique en adaptant ses mix marchands à chacune de ses zones de chalandise et aux évolutions régulières des attentes des consommateurs.

La Société privilégie une offre centrale et cherche ainsi à se positionner sur une loi de Pareto visant les 20% des produits qui correspondent à 80% des besoins des consommateurs.

Ces besoins, tels qu'exprimés par les consommateurs, évoluent dans le temps. Mercialys a démontré sa capacité à s'adapter à la demande, sans impact sur la croissance organique des loyers. Ainsi, par rapport à fin 2014, l'équipement de la personne, dont le chiffre d'affaires est en recul régulier au niveau national depuis le début des années 2010, a nettement baissé (-280 pb) dans la base locative de Mercialys à fin 2022. Parallèlement, la foncière a significativement augmenté son exposition locative au secteur de la beauté, hygiène, santé (+100 pb sur la période), de la culture, cadeaux, loisirs (+350 pb), ces segments étant portés par un attrait des consommateurs.

La rotation sectorielle peut être illustrée par des opérations menées en 2022. Ainsi, Mercialys a conclu de nouveaux baux avec Intersport à Aix-Marseille et Rituals (Hygiène/Beauté) à Lanester pour remplacer deux enseignes de prêt-à-porter et ainsi renforcer son offre sur des enseignes plébiscitées par les visiteurs.

2. Mercialys vise à accélérer sa croissance à moyen terme

Les centres commerciaux de Mercialys, majoritairement situés en périphérie de villes moyennes dynamiques, jouissent de positions de leader, ou de co-leader, sur leur zone de chalandise. Maintenir la puissance des sites impose d'enrichir régulièrement l'expérience client et va de pair avec les investissements consentis, aussi bien en commerces, en animations qu'en qualité des espaces pour renouveler en permanence l'attractivité des centres de la société.

La capacité de la foncière à générer de la croissance et donc à extraire de la valeur de son portefeuille repose d'abord sur l'expertise de ses collaborateurs en exploitation pour l'animation des centres, et de ses équipes de commercialisation et d'asset management, à la fois dans la négociation de baux lors des renouvellements et des recommercialisations, et dans la transformation d'actifs existants par de la restructuration d'espaces.

Au-delà de ce savoir-faire traditionnel, Mercialys met en œuvre depuis 2019 une stratégie de croissance qui s'articule autour du développement de plateformes servicielles, du déploiement d'un merchandising de précision et de la maximisation des espaces disponibles. A cela vient s'ajouter un potentiel de croissance issu du portefeuille de projets qui est régulièrement arbitré avec des opérations d'acquisitions en fonction des opportunités de rendement qu'elles peuvent dégager.

- **Le développement de plateformes servicielles**

Mercialys a commencé à construire en 2019 son service **Le Shop** (modification de l'appellation du service **Ocitô**, désormais dénomination du service de livraison du dernier kilomètre), une marketplace web et mobile propriété de la foncière, permettant aux consommateurs d'acheter en ligne des produits alimentaires et non alimentaires proposés directement par les commerçants de leur centre. La plateforme offre par ailleurs un accès au e-commerce aux commerçants indépendants n'ayant pas développé cet outil en propre, tout en offrant aux enseignes disposant de leur propre dispositif d'accéder à un canal de trafic supplémentaire.

La marche en avant du commerce en ligne, dont la part de marché dans le commerce de détail est passée de 10% en 2019 à 14,1% en 2021¹², a été nettement favorisée par les fermetures de commerces durant la crise sanitaire. Cependant, un équilibre entre commerce digital et commerce physique se dessine, les clients restant très attachés au commerce physique, comme l'a montré la dernière enquête de Quantaflow de septembre 2022 montrant que plus de 70% des Français ont aimé retrouver leurs commerces après les différents confinements. Cet équilibre est également matérialisé par une stabilisation ou une baisse de la part de marché du commerce en ligne sur les secteurs de l'équipement de la maison en électroménager, des produits culturels physiques neufs, de l'habillement et des produits de grandes consommation dès 2021 par rapport à 2020 selon la FEVAD. De plus, en 2022, les ventes de produits en ligne se sont inscrits en recul de -7% vs. 2021, et la part du e-commerce dans la vente de produits est estimée à 12,5% du commerce de détail, contre 14,1% en 2021 et 13,4% en 2020.

Le commerce physique a un rôle central à jouer et une opportunité à saisir liée à la nécessaire combinaison entre physique et digital pour répondre à l'attente de praticité et disponibilité de l'offre. Cela explique le succès des enseignes « phygiales » : les ventes en ligne de celles-ci ont, en moyenne, crû de façon bien plus importante que celles des pure-players (66 % vs 18 %) en 2021¹³. Ces derniers restent par ailleurs à la recherche d'un modèle d'affaires rentable et durable compte tenu notamment des charges de référencement dans les moteurs de recherche, des coûts de livraison et de traitement des retours de produits.

Ces évolutions dessinent un avenir prometteur au commerce physique hybride, tout en pérennisant le rôle du centre commercial dans le parcours client capitalisant sur le besoin de voir les produits, la proximité et des conseils.

Les centres commerciaux Mercialys doivent ainsi devenir, localement, un point de connexion du commerce physique et digital. Désormais, 28 sites du patrimoine mettent Le Shop à la disposition des clients, avec 190 boutiques participantes. Mercialys accentuera en 2023 l'adhésion des enseignes pour étoffer l'attractivité de l'offre.

L'écosystème recouvre également l'ensemble des services de **logistique des premiers et derniers kilomètres** via la plateforme Ocitô dans les agglomérations intermédiaires où l'urbanisme extensif périphérique complique l'atteinte d'effets d'échelle.

Ce service logistique vise à offrir aux clients la possibilité de recevoir sa commande, indifféremment, à domicile ou de les récupérer en magasin ou en drive.

Le Shop et Ocitô ont donc vocation à répondre au besoin de commerce hybride des visiteurs des centres commerciaux et ainsi démultiplier la force de frappe de ces sites, à accompagner les enseignes dans le développement de leur offre ainsi que dans l'optimisation des surfaces et de leur logistique pour renforcer le potentiel de réversion des loyers.

Le **programme de fidélité « Prim-Prim »** est une autre innovation servicielle de Mercialys lancée en 2020. Ce programme permet d'alimenter une dynamique commerciale grâce au cagnottage et au programme de fidélité. Il est également un outil digital précieux pour accumuler de l'information et mieux cibler les attentes des visiteurs.

- **Un merchandising de précision**

Mercialys ambitionne de multiplier les interactions personnalisées avec les enseignes et les clients finaux à partir de l'écosystème digital et serviciel propriétaire de la Société que sont Le Shop / Ocitô et Prim-Prim.

Les données clients collectées directement par Mercialys, dans le respect de la réglementation au titre du RGPD¹⁴, sont riches à la fois par leur nature (données de contacts, de visite, d'achats...) et par les niveaux de lecture qu'elles permettent (données au niveau de l'ensemble du patrimoine de Mercialys, par secteur d'activité, par enseigne, par centre commercial...). La richesse de cette donnée a vocation à être « monétisée » au travers :

- d'une plus grande satisfaction des visiteurs en identifiant leurs besoins, l'offre ou les services manquants ;
- d'un meilleur service aux enseignes clientes qui pourront « profiler » leurs clients et cibler la communication pour plus d'efficacité et d'analyse de performance.

¹² Fevad : chiffres clés e-commerce 2022

¹³ Knight Franck

¹⁴ Règlement Général sur la Protection des Données

L'usage performant de la donnée permet d'optimiser le temps de passage du client dans un centre commercial et qu'il le fréquente plus souvent. Cela participe à l'augmentation du chiffre d'affaires des enseignes et au potentiel de réversion des loyers.

- **L'exploitation de tous les espaces**

La stratégie de **mixité fonctionnelle et servicielle** de Mercialys porte à la fois sur la digitalisation de l'offre commerciale de ses sites, telle que vu précédemment, mais aussi sur l'exploitation de l'ensemble des surfaces de la foncière, soit près de 780 000 m². L'efficacité de l'utilisation est un enjeu majeur. En effet, la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 vise à lutter contre l'artificialisation des sols et instaure un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » à terme, ce qui contribuera à la valorisation des actifs existants. A ce titre, seuls les projets d'une surface de vente inférieure à 10 000 m² pourront, sous certaines conditions, être mis en œuvre. Le dialogue permanent avec les autorités locales, dont les élus, est un facteur primordial pour garantir une insertion réussie dans l'environnement. La limitation du potentiel constructif contribuera à moyen terme à valoriser les actifs existants, ceux-ci devant ainsi offrir à leurs utilisateurs, clients et commerçants, un panel plus large d'usages.

Le commerce Éphémère, offre servicielle développée par Mercialys depuis 2013 est une excellente illustration de ce propos. La société a été précurseur de cette forme de commercialité, qui a connu un essor important, par la flexibilité qu'elle apporte, auprès des enseignes locales mais également nationales. L'activité de Commerce Éphémère, perpétuellement renouvelée, participe à consolider la place des centres commerciaux de Mercialys au cœur des démarches du quotidien des visiteurs. En 2022, le Commerce Éphémère a représenté un chiffre d'affaires de 9,9 M€, soit +15% par rapport à 2021.

Enfin, Mercialys poursuit le déploiement de ses espaces de coworking via sa plateforme **Cap Cowork**. Ces espaces sont exploités avec succès à Angers, Grenoble, Toulouse et Nîmes, soit un total de près de 150 postes de travail. Outre l'optimisation des résultats de cette activité à périmètre constant, notamment via la politique tarifaire, Mercialys dispose d'un potentiel de développement supplémentaire. Ainsi, une extension de l'espace existant à Angers est en cours, tout comme l'ouverture de coworks dans 6 sites supplémentaires à moyen terme.

Les centres commerciaux de périphérie évoluent vers des pôles de vie et le portefeuille de développements de Mercialys intègre 7 centres de santé complémentaires des pharmacies déjà présentes sur la plupart des centres commerciaux.

III. Patrimoine défensif et structure financière solide

1 En 2022 Mercialys a cédé pour 87 M€ d'actifs, sur des niveaux de prix au moins équivalents aux valeurs d'expertise, les arbitrages permettant d'alimenter la capacité d'investissement de la Société

En avril 2022, Mercialys a finalisé la cession des hypermarchés Géant Casino d'Annecy Seynod et Saint-Etienne Monthieu, pour un montant acte en main de près de 65 M€, en ligne avec les valeurs d'expertises.

Ces grandes surfaces alimentaires avaient fait, depuis leur acquisition en 2014 et 2015, l'objet de réductions significatives de leurs surfaces, en coordination avec l'exploitant Géant, permettant l'implantation d'enseignes nationales plébiscitées par les consommateurs, telles que Action et la FNAC, participant à l'attractivité des centres commerciaux et à la création de valeur de la Société.

Ces cessions permettent également à Mercialys de poursuivre la diminution de son exposition à son premier locataire, le groupe Casino (22,4% des loyers totaux de Mercialys à fin 2021 et 21,0% à fin 2022).

En décembre 2022, Mercialys a également finalisé la cession des centres commerciaux de Marseille Sainte-Anne et Marseille Croix-Rouge pour un montant cumulé acte en main de 10 M€. Les prix de cession sont au niveau des valeurs

d'expertises du 30 juin 2022. Ces deux galeries marchandes de taille limitée (total de 2 700 m² et 25 boutiques) à l'échelle du portefeuille de Mercialys et sur lesquelles un important travail d'extraction du potentiel de réversion locative a été mené, n'entraient plus dans la stratégie de développement de la foncière.

Ces arbitrages s'inscrivent dans le cadre de la stratégie de rotation d'actifs de Mercialys et de recentrage du portefeuille sur des sites à potentiel de croissance à moyen terme. Ils consolident encore le bilan de l'entreprise et donnent à Mercialys une marge de manœuvre financière pour déployer sa stratégie de croissance qui pourra être réalisée via le portefeuille de développements ou au travers d'acquisitions ciblées et relatives et dont le coût de financement ne viendrait pas dégrader les indicateurs actuels de la Société. Celles-ci seraient concentrées sur l'immobilier commercial ou des activités connexes : centres commerciaux, retails parks ou centres de stockage notamment.

Enfin, Mercialys capitalise sur son savoir-faire en participant à des appels d'offres au titre de projets de développements mixtes organisés par des villes ou collectivités locales souhaitant repositionner des quartiers.

A fin 2022, la société dispose d'un portefeuille de projets de près de 475 M€ pour la période 2023 / >2027. Ce portefeuille est constamment revu afin de s'assurer de la pertinence et de la rentabilité projetée des projets. La hausse des coûts de construction peut avoir une incidence négative sur le rendement cible et inciter à arbitrer une partie du portefeuille en faveur d'opérations hors portefeuille de développement. Dans un environnement encore instable quant à l'évolution de l'inflation et des taux d'intérêt, Mercialys réalisera ses investissements ou ses acquisitions sur la base d'un écart positif de 250 pb entre leur rendement et le coût de refinancement.

Ces projets, qui concernent 22 sites sur les 48 centres commerciaux détenus par Mercialys, intègrent 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). Ce potentiel de reconfiguration des sites permettra d'entretenir leur attractivité au-delà du seul commerce de proximité, et ainsi de pérenniser leur puissance sur leurs zones de chalandise et leur profil de génération de cash-flow à long terme.

(en millions d'euros)	Investissement total	Investissement restant à engager	Date de livraison
PROJETS ENGAGÉS¹⁵	20,0	18,7	2023 / 2026
Activités tertiaires	20,0	18,7	2023 / 2026
PROJETS MAÎTRISÉS	133,1	128,6	2024 / 2025
Commerce	115,7	111,4	2024 / 2025
Restauration et loisirs	3,5	3,4	2025
Activités tertiaires	13,9	13,8	2024 / 2025
PROJETS IDENTIFIÉS	322,3	322,1	2025 / > 2027
Commerce	208,9	208,8	2025 / > 2027
Restauration et loisirs	81,9	81,9	2025 / 2026
Activités tertiaires	31,5	31,5	2025 / 2027
Total	475,4	469,5	2023 / > 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

¹⁵ Les investissements à engager au titre du pipeline correspondent au projet mixte urbain de Saint-Denis au nord de Paris dont le TRI est attendu au-dessus de 8% et des espaces de coworking

2 Actif net réévalué EPRA NDV (Net Disposal Value) en hausse de +6,6% sur 6 mois et de +19,0% sur 12 mois

La **valeur du patrimoine** de Mercialys s'établit à 3 091,2 M€, droits inclus, en baisse de -1,0% sur 6 mois et de -1,5% sur 12 mois. À périmètre constant¹⁶, elle recule de -0,8% sur 6 mois mais progresse de +0,9% sur 12 mois.

Hors droits, la valeur du patrimoine s'établit à 2 896,9 M€, en baisse de -1,1% sur 6 mois et de -1,6% sur 12 mois. À périmètre constant¹⁶, elle recule de -0,9% sur 6 mois mais progresse de +0,8% sur 12 mois.

Le portefeuille de Mercialys à fin décembre 2022 est constitué essentiellement de 48 centres commerciaux¹⁷, dont 25 grands centres régionaux et commerciaux et 23 sites de proximité leaders.

Le **taux de rendement moyen des expertises** ressort à 5,75% au 31 décembre 2022, contre 5,71% au 30 juin 2022 et de 5,71% au 31 décembre 2021. Cette quasi stabilité traduit la puissance des sites de la foncière, illustrée par une vacance faible et l'indexation positive qui compense l'augmentation du taux d'actualisation entraînée par la hausse du taux sans risque.

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

	EPRA NRV			EPRA NTA			EPRA NDV		
	31 déc. 2021	30 juin 2022	31 déc. 2022	31 déc. 2021	30 juin 2022	31 déc. 2022	31 déc. 2021	30 juin 2022	31 déc. 2022
€/action	20,51	20,35	20,54	18,39	18,24	18,42	17,60	19,65	20,94
Var. sur 6 mois	+1,0%	-0,8%	+0,9%	+0,7%	-0,8%	+1,0%	+2,5%	+11,6%	+6,6%
Var. sur 12 mois	-3,2%	+0,2%	+0,1%	-3,4%	-0,1%	+0,2%	-4,5%	+14,4%	+19,0%

L'**actif net réévalué EPRA NDV** s'établit à 20,94 €/action, en hausse de +6,6% sur 6 mois et de +19,0% sur 12 mois. La variation de +3,34 €/action sur 12 mois résulte des impacts suivants :

- le versement des dividendes : -0,92 € ;
- le résultat des opérations (FFO) : +1,13 € ;
- la variation de la plus-value latente¹⁸ : +0,18 €, dont un effet taux pour -0,25 €, un effet loyers pour +0,49 € et d'autres effets¹⁹ pour -0,06 € ;
- la variation de la juste-valeur de la dette à taux fixe : +3,02 € ;
- la variation de la juste-valeur des dérivés et des autres éléments : -0,07 € ;

3 Un profil financier solide permettant à Mercialys d'accélérer sa croissance via la mise en œuvre de son pipeline de développements et des opportunités d'acquisitions ciblées.

Forte des actions de consolidation de son bilan menées en 2022, Mercialys dispose de fondamentaux solides dans un environnement de marché volatil mais pouvant receler des opportunités d'acquisitions.

En effet, au 1^{er} trimestre 2022 Mercialys a mené une importante opération de refinancement articulée autour ;

- de l'émission d'une obligation d'un montant nominal de 500 M€, maturité février 2029, coupon de 2,5% ;
- du rachat anticipé de 100 M€ de la souche obligataire, maturité juillet 2027, coupon de 4,625% ;
- de l'exercice en intégralité de l'option de remboursement anticipé (« make-whole ») de la part résiduelle de 469,5 M€ de la souche obligataire, maturité mars 2023, coupon de 1,787%.

¹⁶ Sites constants en nombre et en surface

¹⁷ Auxquels s'ajoutent 3 actifs diffus représentant une valeur d'expertise droits inclus totale de 15,3 M€

¹⁸ Différentiel entre la valeur nette comptable des actifs au bilan et la valeur d'expertise hors droits

¹⁹ 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

Cette opération de refinancement a permis à la Société d'allonger significativement la maturité moyenne de sa dette obligataire de 3,6 ans à fin 2021 à 4,9 ans à fin 2022. Il n'y a aucune échéance obligataire pour la Société d'ici février 2026.

Parallèlement, Mercialys a poursuivi le « verdissement » de son dispositif de liquidité non tiré de 385 M€, composé de 5 lignes bilatérales et d'une ligne de crédit syndiquée. A date, des clauses environnementales (basées sur la trajectoire carbone et la notation BREEAM in Use du patrimoine) ont été intégrées dans les cinq lignes bilatérales non tirées représentant un montant cumulé de 205 M€.

La **dette tirée** s'établit à 1 262 M€ à fin décembre 2022. Elle est constituée de 3 souches obligataires et d'un placement privé pour un montant nominal résiduel de 1 150 M€, ainsi que de billets de trésorerie dont l'encours à fin décembre 2022 s'élève à 112 M€.

La trésorerie s'élève à **216 M€** à fin 2022.

Le **coût moyen réel de la dette tirée** s'établit pour l'ensemble de l'exercice 2022 à **2,0%**²⁰, en légère hausse par rapport à fin juin 2022 (1,7%) et stable par rapport au niveau constaté sur l'ensemble de l'année 2021 (2,0%). Cette évolution en 2022 reflète, d'une part l'impact en année pleine de l'opération de refinancement obligataire menée au 1^{er} trimestre, et d'autre part l'effet limité de la hausse des taux d'intérêt au 2nd semestre.

La **maturité moyenne de la dette tirée** ressort à 4,5 ans au 31 décembre 2022 contre 3,2 ans au 31 décembre 2021 et 4,7 ans à fin juin 2022.

La structure financière de Mercialys est saine, avec un ratio de **LTV hors droits**²¹ s'établissant à 35,3% au 31 décembre 2022 (contre 36,6% au 30 juin 2022 et 36,7% au 31 décembre 2021). Le ratio de **LTV droits inclus** ressort à 33,0% fin 2022, contre 34,3% au 30 juin 2022 et 34,4% au 31 décembre 2021. La Société a ainsi nettement optimisé sa structure financière via une politique active de cessions réalisée dans des conditions de valorisation très satisfaisantes, et grâce à la résilience de ses valeurs d'expertise qui témoigne de la puissance des sites.

Le **ratio d'ICR**²² s'élève à 5,9x au 31 décembre 2022, contre 6,1x au 30 juin 2022 et 5,1x au 31 décembre 2021, reflétant la performance opérationnelle sur l'EBITDA et l'optimisation de la structure de financement réalisée avec succès en 2022.

Le 8 juin 2022 et le 27 octobre 2022, l'agence Standard & Poor's a réitéré la **notation BBB**, et maintenu une perspective **stable**.

Depuis 2012, le financement de Mercialys est réalisé à taux fixe via des obligations et des billets de trésorerie. La Société a mis en place des mécanismes de variabilisation et de refixation de sa dette, ce qui lui a permis de bénéficier d'une orientation à la baisse des taux. Cette optimisation est illustrée par le différentiel significatif entre le coût moyen de la dette tirée et le coupon moyen des obligations entre 2015 et 2022.

En 2022, dans un contexte de taux d'intérêt orientés brusquement à la hausse, Mercialys a nettement renforcé la **couverture de sa dette**. D'une part, des positions de couverture complémentaires ont été mises en place d'abord au 1^{er} trimestre 2022 dans le cadre de l'opération de refinancement, puis au 3^{ème} trimestre. D'autre part, Mercialys a

²⁰ Ce taux n'intègre pas la charge nette liée aux primes, frais et amortissements exceptionnels liés aux rachats obligataires, ainsi que les produits et charges issus du débouclage d'opérations de couverture associées à la dette obligataire

²¹ LTV (Loan To Value) : Endettement financier net / (Valeur vénale hors droits du patrimoine + Valeur de marché des titres de sociétés mises en équivalence pour 52,7 M€ en 2022 et 55,8 M€ en 2021, la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise)

²² ICR (Interest Coverage Ratio) : EBITDA / Coût de l'endettement financier net

débouclé par anticipation des swaps de variabilisation initialement adossés à la dette obligataire à maturité de mars 2023, celle-ci ayant fait l'objet en 2022 d'un rachat anticipé.

Dès lors, compte tenu de ces opérations, la position de dette à taux fixe ou couverte (y compris billets de trésorerie) ressort à 100% à fin décembre 2022 contre 87% à fin juin 2022 et 86% à fin décembre 2021.

Compte tenu des positions de couvertures, soit une dette couverte de 96% à fin 2023, la sensibilité du résultat financier de Mercialys à l'évolution des taux d'intérêt apparaît limitée à l'horizon 2023. En effet, une évolution à la hausse de 100 pb des taux d'intérêt aurait un impact de 0,2 M€ sur le résultat financier, toutes choses égales par ailleurs.

IV. Perspectives et dividende

Perspectives 2023

L'année 2022 a été un tournant dans l'histoire de Mercialys, marquée par la sortie complète du groupe Casino de son actionnariat 17 ans après son introduction en bourse, ainsi que de Generali Vie, par l'internalisation des dernières fonctions sous-traitées au 1^{er} semestre 2022 (comptabilité, trésorerie, fiscalité) et au 2nd semestre 2022 (gestion locative et gestion technique et administrative), et par les importantes actions de consolidation de son bilan.

Dans un environnement où les taux d'intérêt et l'inflation pourraient rester durablement élevés, la société aborde l'année 2023 sereinement compte tenu de ses solides fondamentaux financiers et de la visibilité offerte par l'indexation, pilier d'une relation bailleur-locataire équilibrée. La société restera attentive à la solvabilité de ses enseignes clientes ainsi qu'à la protection de ses équilibres bilanciaux.

Ainsi, Mercialys se fixe pour objectifs au titre de 2023 :

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

Dividende au titre de l'exercice 2022

Le Conseil d'administration de Mercialys proposera à l'Assemblée générale du 27 avril 2023 le versement d'un dividende de **0,96 €/action** contre un dividende de 0,92 €/action au titre de 2021. La distribution correspond à 85% du FFO 2022 et offre un rendement de 4,6% sur l'actif net réévalué NDV de 20,94 €/action à fin 2022 et de 9,8% sur le cours de clôture annuel.

Cette proposition de dividende est constituée de l'obligation de distribution au titre du statut SIIC concernant les bénéfices exonérés provenant :

- des opérations de location ou sous-location d'immeubles (dividendes distribués par les filiales assujetties au régime SIIC inclus) soit 0,71 €/action ;
- de la distribution à 70 % des bénéfices exonérés au titre de l'exercice 2022 provenant de la cession d'immeubles et de participations dans des sociétés immobilières, soit 0,05 €/action ;
- de la distribution du résultat exonéré inscrit au bilan de la Société pour 0,20 €/action.

Le détachement du coupon interviendra le 2 mai 2023, le dividende étant payé le 4 mai 2023.

* * *

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 / Communiqués financiers

Contact analystes et investisseurs

Olivier Pouteau

Tél : +33 6 30 13 27 31

Email : opouteau@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 31 décembre 2022, la Société disposait d'un patrimoine immobilier de 3,1 Mds€ droits inclus. Son portefeuille de 2 087 baux représente une base locative annualisée de 168,1 M€. 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 31 décembre 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

Rapport Financier

1. États financiers.....	15
2. Principaux faits marquants 2022	18
3. Synthèse des principaux indicateurs clés de l'année.....	19
4. Commentaires sur l'activité.....	20
5. Commentaires sur les résultats consolidés	23
6. Variations de périmètre et expertises du patrimoine immobilier	33
7. Perspectives	34
8. Événements postérieurs à la clôture de la période	34
9. Mesures de performance EPRA	35

Rapport financier

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés 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 qui sont applicables au 31 décembre 2022. 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. Les méthodes comptables exposées ci-après ont été appliquées d'une façon permanente à l'ensemble des périodes présentées dans les états financiers consolidés, après prise en compte, ou à l'exception des nouvelles normes et interprétations décrites ci-dessous.

1. États financiers

Les procédures d'audit sur les comptes consolidés ont été effectuées. Le rapport de certification est en cours d'émission.

1.1. Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2022
Revenus locatifs	172 232	173 277
Charges locatives et impôt foncier	(45 260)	(45 159)
Charges et impôt refacturés aux locataires	38 476	37 883
Charges nettes sur immeubles	(5 403)	(69)
Loyers nets	160 043	165 932
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	2 801	2 846
Autres produits	1 559	424
Autres charges	(4 953)	(6 283)
Charges de personnel	(14 763)	(18 690)
Dotations aux amortissements	(39 157)	(37 729)
Reprises/(Dotations) aux provisions	(997)	(2 527)
Autres produits opérationnels	28 760	88 740
Autres charges opérationnelles	(29 810)	(86 486)
Résultat opérationnel	103 484	106 227
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	177	246
Coût de l'endettement financier brut	(30 842)	(53 480)
(Coût)/Produit de l'endettement financier net	(30 665)	(53 234)
Autres produits financiers	296	1 089
Autres charges financières	(3 466)	(3 939)
Résultat financier	(33 835)	(56 083)
Charge d'impôt	(848)	(709)
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	2 264	2 380
Résultat net de l'ensemble consolidé	71 065	51 814
dont participations ne donnant pas le contrôle	8 882	8 720
dont part du Groupe	62 183	43 094
Résultat par action²³		
Résultat net, part du Groupe (en euro)	0,67	0,46
Résultat net dilué, part du Groupe (en euro)	0,67	0,46

²³ Sur la base du nombre d'actions moyen pondéré sur la période retraité des actions propres

Nombre moyen pondéré d'actions non dilué en 2022 = 93 384 221 actions

Nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué en 2022 = 93 384 221 actions

1.2. État de la situation financière consolidée

ACTIFS (en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2022
Immobilisations incorporelles	5 028	3 381
Immobilisations corporelles	6 922	4 743
Immeubles de placement	1 935 117	1 907 148
Actifs au titre des droits d'utilisation	8 590	10 184
Participations dans les entreprises associées	37 907	35 203
Autres actifs non courants	50 733	50 219
Actifs d'impôts différés	1 346	1 601
Actifs non courants	2 045 642	2 012 478
Créances clients	36 865	28 557
Autres actifs courants	34 595	31 854
Trésorerie et équivalents de trésorerie	257 178	216 085
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	60 086	0
Actifs courants	388 724	276 496
Actifs	2 434 366	2 288 974

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2022
Capital social	93 887	93 887
Primes, titres auto-détenus et autres réserves	649 231	631 246
Capitaux propres part du Groupe	743 118	725 132
Intérêts ne donnant pas le contrôle	202 011	205 294
Capitaux propres	945 129	930 426
Provisions non courantes	1 008	1 225
Dettes financières non courantes	1 237 101	1 131 974
Dépôts et cautionnements	23 003	23 622
Passifs de location non courants	8 353	9 409
Autres dettes non courantes	5 716	2 377
Passifs non courants	1 275 181	1 168 607
Dettes fournisseurs	16 477	13 910
Dettes financières courantes	150 144	126 353
Passifs de location courants	1 030	1 084
Provisions courantes	11 443	13 279
Autres dettes courantes	34 826	35 237
Dettes d'impôt exigible courant	136	78
Passifs courants	214 056	189 941
Capitaux propres et passifs	2 434 366	2 288 974

1.3. État consolidé des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2022
Résultat net, part du Groupe	62 183	43 094
Participations ne donnant pas le contrôle	8 882	8 720
Résultat net de l'ensemble consolidé	71 065	51 814
Dotations aux amortissements ⁽¹⁾ et aux provisions, nette des reprises	49 249	46 131
Charges/(Produits) calculés liés aux stock-options et assimilés	(47)	773
Autres charges/(Produits) calculés ⁽²⁾	(1 280)	(386)
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	(2 264)	(2 380)
Dividendes reçus des entreprises associées et coentreprises	3 014	3 065
Résultat sur cessions d'actifs	(8 962)	(8 486)
Coût/(Produit) de l'endettement financier net	30 665	53 234
Intérêts financiers nets au titre des contrats de location	295	321
Charge d'impôt (y compris différé)	848	709
Capacité d'autofinancement (CAF)	142 583	144 825
Impôts perçus/(versés)	(409)	(1 033)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité, hors dépôts et cautionnements ⁽³⁾	(7 141)	5 816
Variation des dépôts et cautionnements	708	515
Flux nets de trésorerie liés à l'activité	135 742	150 124
Décaissements liés aux acquisitions :		
d'immeubles de placement et autres immobilisations	(15 913)	(19 098)
d'actifs financiers non courants	(115)	(43)
Encaissements liés aux cessions :		
d'immeubles de placement et autres immobilisations	30 746	81 161
d'actifs financiers non courants	5	1 274
Investissements dans des entreprises associées et coentreprises	-	-
Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle	-	(4 292)
Variation des prêts et avances consentis	-	-
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	14 724	59 002
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère (solde)	(22 398)	(86 025)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère (acompte)	-	-
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	(9 063)	(5 437)
Augmentation et diminution de capital	-	-
Autres opérations avec les actionnaires	-	-
Variations des actions propres	264	(439)
Augmentation des emprunts et dettes financières	230 000	754 809
Diminution des emprunts et dettes financières	(526 700)	(880 222)
Remboursement des passifs de loyers	(985)	(1 398)
Intérêts financiers perçus ⁽⁴⁾	16 359	20 999
Intérêts financiers versés	(45 474)	(52 484)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	(357 999)	(250 198)
Variation de trésorerie	(207 529)	(41 072)
Trésorerie nette d'ouverture	464 600	257 071
Trésorerie nette de clôture	257 071	215 999
dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	257 178	216 085
dont Concours bancaires	(108)	(87)

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

(2) Les autres charges et produits calculés sont essentiellement composés de :

- la désactualisation des baux à construction	(318)	(236)
- les droits d'entrée reçus des locataires, étalés sur la durée ferme du bail	(1 848)	(662)
- l'étalement des frais financiers	697	826
- les intérêts sur prêts non cash et les autres produits et charges financières	54	(362)

(3) La variation du besoin en fonds de roulement se décompose ainsi :

- créances clients	3 375	8 392
- dettes fournisseurs	1 087	(2 863)
- autres créances et dettes	(11 603)	287
Total besoin en fonds de roulement	(7 141)	5 816

(4) Principalement composés des intérêts reçus sur des instruments qualifiés de couverture de dettes selon IAS 7.16

2. Principaux faits marquants 2022

Financement

Au 1^{er} trimestre 2022, Mercialys a mis en œuvre une opération de refinancement axée autour de trois dimensions. Ainsi, en février 2022, 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€. Enfin, en mars 2022, la Société a exercé en intégralité son option de remboursement anticipé (« make-whole ») de son obligation à maturité mars 2023 d'un montant résiduel de 469,5 M€. Cette opération a permis de consolider la liquidité du bilan et d'allonger significativement la maturité de la dette.

Fin juin 2022, Mercialys a signé une nouvelle ligne de crédit pour 40 M€ à échéance juin 2025. Cette nouvelle ligne de crédit, non tirée, intègre des critères ESG et se substitue à la ligne de 25 M€ à échéance juin 2023.

Rotation d'actifs

En avril 2022, Mercialys a finalisé la cession des hypermarchés Géant Casino d'Annecy Seynod et Saint-Etienne Monthieu, pour un montant acte en main de près de 65 M€, auprès de la société Inter Gestion REIM, opérant pour le compte de sa SCPI Cristal Rente, spécialisée dans l'immobilier commercial.

En septembre 2022, Mercialys a fait l'acquisition, auprès de l'Immobilière Groupe Casino, de 70% des parts de la SCI Rennes-Anglet dont la Société détenait jusqu'alors 30%, pour un montant de 4,9 M€. A la suite de cette opération, la SCI Rennes-Anglet est consolidée, à fin 2022, en intégration globale dans les comptes de Mercialys.

En décembre 2022, Mercialys a finalisé la cession des centres commerciaux de Marseille Sainte-Anne et Marseille Croix-Rouge auprès d'un investisseur privé, pour un montant cumulé acte en main de 10 M€, soit un niveau en ligne avec les valeurs d'expertises du 30 juin 2022.

Actionnariat et gouvernance

En février 2022, le groupe Casino a indiqué avoir cédé, via un total return swap (TRS), 6,5% du capital de Mercialys, portant sa participation à 10,3%. En avril 2022, le groupe Casino a indiqué avoir soldé sa participation au capital de Mercialys via un nouveau TRS, et ne plus détenir aucun droit de vote.

Faisant suite à ces cessions, Monsieur Michel Savart et la société La Forézienne de Participations, administratrice non indépendante, représentée par M. David Lubek, qui représentaient le groupe Casino au Conseil d'administration de Mercialys, ont présenté leur démission de leur mandat d'administrateurs respectivement le 26 et le 28 avril 2022.

En juin 2022, le Conseil d'administration a décidé la cooptation de M. Vincent Ravat, Directeur général de Mercialys, en tant qu'administrateur. La ratification de cette cooptation sera soumise au vote de l'Assemblée générale qui se tiendra le 27 avril 2023.

Le 1^{er} juillet 2022, La société Generali Vie, représentée par Monsieur Sébastien Pezet, a fait part de sa démission en tant qu'administrateur de Mercialys, avec effet immédiat.

Le 29 septembre 2022, Mercialys a été informée par une déclaration de franchissement de seuil statutaire que la société Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (CACIB), filiale de Crédit Agricole S.A., détenait depuis le

28 septembre 2022 moins de 1 % de son capital et de ses droits de vote. La participation résiduelle de Crédit Agricole Corporate and Investment Bank était issue de la cession, par le groupe Casino, du solde de sa participation de 10,3 % au capital de Mercialys dans le cadre d'un total return swap (TRS) en avril 2022 (cf. ci-avant).

En octobre 2022, sur proposition du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, le Conseil d'administration de Mercialys a décidé la cooptation de Monsieur Jean-Louis Constanza, en tant qu'administrateur indépendant. Il est nommé en remplacement de la société Generali Vie, représentée par Monsieur Sébastien Pezet. La ratification de cette cooptation sera soumise à l'Assemblée générale qui se tiendra le 27 avril 2023.

Mercialys a été informée, le 29 novembre 2022, par une déclaration de franchissement de seuils statutaires que la société Generali Vie, filiale du groupe Generali en France, a franchi en baisse les seuils statutaires de 5, 4, 3, 2 et 1 % du capital et des droits de vote de la Société en date du 25 novembre 2022.

Contexte général

L'environnement géopolitique lié au conflit en Ukraine, s'il n'a pas eu d'effet direct sur l'activité de Mercialys, a pu peser sur l'environnement économique global, via son impact sur l'inflation, l'approvisionnement des enseignes et la consommation.

3. Synthèse des principaux indicateurs clés de l'année

	31/12/2022
Croissance organique des loyers facturés	+4,1%
EBITDA²⁴	144,2
<i>EBITDA / revenus locatifs</i>	<i>83,2%</i>
Résultat des opérations (FFO²⁵)	105,5
Résultat des opérations par action²⁶ (FFO par action)	1,13
Juste valeur du portefeuille (droits inclus)	3 091,2
	<i>Variation vs. 31/12/2021 (périmètre courant)</i>
	<i>-1,5%</i>
	<i>Variation vs. 31/12/2021 (périmètre constant)</i>
	<i>+0,9%</i>
Actif net réévalué EPRA NDV / action	20,94
	<i>Variation vs. 31/12/2021</i>
	<i>+19,0%</i>
Loan to Value (LTV) – hors droits	35,3%

²⁴ Résultat opérationnel avant amortissements, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels

²⁵ 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

²⁶ Calculé sur le nombre d'actions moyen non dilué (basique), soit 93 384 221 actions

4. Commentaires sur l'activité

4.1. Principaux indicateurs de gestion

- L'**échancier des baux** est détaillé dans le tableau ci-dessous :

Au 31/12/2022	Nombre de baux	LMG* + variable annuels (en M€)	Part des baux échus (% LMG + variable annuels)
Échus au 31/12/2022	341	20,1	12,0%
2023	123	7,7	4,6%
2024	151	9,2	5,4%
2025	128	7,6	4,5%
2026	173	15,5	9,2%
2027	214	39,2	23,3%
2028	204	14,6	8,7%
2029	181	11,3	6,7%
2030	285	26,4	15,7%
2031	185	10,7	6,3%
2032 et au-delà	102	5,9	3,5%
Total	2 087	168,1	100%

* LMG = Loyer Minimum Garanti

Le stock de baux arrivés à échéance à fin 2022 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.

- Le **taux de recouvrement**, impacté par la crise sanitaire s'est progressivement normalisé. Ainsi, ce taux s'élève, en date du 31 décembre 2022, à 95,1% au titre de l'exercice 2022 et 96,4% pour 2021.
- Le **taux de vacance financière courante** - qui exclut la vacance « stratégique » décidée afin de faciliter la mise en place des plans d'extensions/restructurations - s'élève à 2,9%²⁷ au 31 décembre 2022, comparable au niveau constaté à fin juin 2022 et en nette amélioration par rapport au 31 décembre 2021 (3,2%). Début 2023, la vacance financière est sensiblement impactée par la liquidation judiciaire de l'enseigne Camaïeu, prononcée par l'administrateur en janvier. Cette enseigne exploitait 16 magasins au sein du patrimoine de Mercialys, représentant 0,9% de sa base locative. La démarche de relocation de ces magasins est avancée à date, deux nouveaux baux ayant été conclus sur deux magasins (soit 17% des loyers concernés), des bons pour accord ayant été signés sur deux magasins (soit 12% des loyers concernés) et un bail dérogatoire ayant été conclu sur un autre magasin (soit 3% des loyers concernés). Par ailleurs, un magasin à La Réunion poursuit son exploitation (soit 8% des loyers concernés). Enfin, des négociations sont en cours sur le reste du périmètre. Il est à noter que, sur les baux et les bons pour accord, une réversion positive de +13,8% est constatée.
- Le **taux de vacance total**²⁸ s'élève à 4,4% au 31 décembre 2022, contre 4,4% à fin juin 2022 et 4,9% au 31 décembre 2021.

²⁷ Le taux d'occupation, tout comme le taux de vacance de Mercialys, n'intègre pas les conventions liées à l'activité de Commerce Éphémère

²⁸ Conformément à la méthode de calcul EPRA : valeur locative des locaux vacants / (loyer minimum garanti annualisé des locaux occupés + valeur locative des locaux vacants)

- La dynamique locative sous-jacente de Mercialys s’est améliorée au cours de l’exercice 2022. Ainsi, 150 baux de renouvellement ou de recommercialisation ont été conclus en 2022, matérialisant un taux de **réversion** de +2,8%, contre un niveau de +1,7% à fin juin et +2,4% à fin septembre 2022.

Malgré la progression des loyers à périmètre constant, le **taux d’effort**²⁹ ressort à un taux toujours très mesuré de 11,1% à fin décembre 2022, contre 10,7% à fin juin 2022. Ce ratio reste très similaire au niveau de 10,4% constaté en 2019, dernier exercice comparable compte tenu de la crise sanitaire.

Les loyers perçus par Mercialys proviennent d’enseignes très diversifiées puisque, à l’exception des enseignes appartenant au Groupe Casino (détails présentés ci-dessous) et de H&M (2,0%), aucun autre locataire ne représente plus de 2% du loyer total.

Le poids des enseignes appartenant au groupe Casino dans les loyers totaux représente 21,0% au 31 décembre 2022, un niveau stable par rapport au 30 juin 2022 (20,9%) et sensiblement inférieur au 31 décembre 2021 (22,4%). Cette évolution bénéficie de la cession en avril 2022 de 2 hypermarchés exploités sous la marque Géant Casino, cet effet étant partiellement compensé par la cession, au 4^{ème} trimestre 2022, de 2 galeries à Marseille, où le groupe Casino n’était pas locataire.

Cette exposition comptable consolidée est calculée en prenant en compte la totalité des loyers versés par des enseignes appartenant au Groupe Casino. Retraitée à la baisse de la participation minoritaire de 49% détenue par BNP Paribas REIM dans les SAS Hyperthetis Participations et Immosiris détenant au total 10 hypermarchés opérés sous la marque Géant Casino, et retraitée 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 18,0%.

L’échéancier des baux de ces deux premiers locataires de Mercialys 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

²⁹ Rapport entre le loyer, les charges (y compris fonds marketing) et les travaux refacturés, payés par les commerçants et leur chiffre d’affaires (hors grandes surfaces alimentaires) : (loyer + charges + travaux refacturés TTC) / chiffre d’affaires TTC

Échéancier des baux du groupe H&M

Site	Date de début de bail	Date de fin de bail	Caractéristiques du bail
Marseille	04/2011	04/2021	bail commercial 3 - 6 - 9 - 10
Mandelieu	01/2016	01/2028	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Brest	02/2016	02/2028	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Lanester	07/2016	07/2028	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Toulouse	07/2016	07/2028	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Besançon	12/2016	12/2028	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Quimper	05/2017	05/2029	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Morlaix	07/2017	07/2029	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Narbonne	07/2017	07/2029	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Nîmes	08/2017	07/2029	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Clermont-Ferrand	07/2021	06/2033	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12

Top 10 des enseignes locataires (hors groupe Casino)

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

13.3% 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 31/12/2022	LMG* + variable annuels (en M€) 31/12/2022	Quote-Part loyer (en %)	
			31/12/2021	31/12/2022
Enseignes nationales et internationales	1 414	110,0	64,2%	65,5%
Enseignes locales	626	22,7	13,4%	13,5%
Cafétérias Casino / Restauration	2	0,2	0,1%	0,1%
Monoprix	1	1,2	0,7%	0,7%
Géant Casino et autres entités	44	34,0	21,6%	20,2%
Total	2 087	168,1	100,0%	100,0%

* LMG = Loyer Minimum Garanti

La **répartition par secteur d'activité** (y compris grandes surfaces alimentaires) des loyers de Mercialys reste très diversifiée. Au travers de ses différentes opérations d'arbitrages, notamment concernant certains magasins de distribution alimentaire, et de recommercialisations, la Société a renforcé sa stratégie de mix marchands équilibrés, avec une volonté continue d'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 %)	
	31/12/2021	31/12/2022
Restauration	8,4%	8,3%
Santé et beauté	12,6%	12,7%
Culture, cadeaux et sport	16,3%	17,5%
Équipement de la personne	30,5%	30,0%
Équipement du ménage	7,2%	7,7%
Grandes surfaces alimentaires	21,8%	20,5%
Services	3,2%	3,2%
Total	100,0%	100,0%

La **structure des loyers** au 31 décembre 2022 montre la prédominance, en termes de masse locative, des baux intégrant une clause variable. Les baux intégrant un loyer minimum garanti ou sans clause variable sont cependant très largement majoritaires (98,3% de la masse locative) :

	Nombre de baux 31/12/2022	LMG + variable annuels (en M€) 31/12/2022	Quote-Part loyer (en %)	
			31/12/2021	31/12/2022
Baux avec clause variable	1 291	98,2	58%	58%
- dont LMG		95,3	56%	57%
- dont loyer variable associé au LMG		0,4	0%	0%
- dont loyer variable sans LMG		2,5	2%	2%
Baux sans clause variable	796	69,9	42%	42%
Total	2 087	168,1	100%	100%

La structure des loyers au 31 décembre 2022 présente une prédominance de baux indexés à l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux). En 2023, compte tenu des dates de signature des baux, l'indexation des loyers de Mercialys sera liée à 14% à l'indice publié au 1^{er} trimestre 2022 (soit +3,32%), 24% à l'indice publié au 2^{ème} trimestre 2022 (soit +4,43%), 46% à l'indice publié au 3^{ème} trimestre 2022 (soit +5,37%) et 9% à l'indice publié au 4^{ème} trimestre 2022, les autres indices pesant pour un solde résiduel de 7%.

	Nombre de baux 31/12/2022	LMG + variable annuels (en M€) 31/12/2022	Quote-Part loyer (en %)	
			31/12/2021	31/12/2022
Baux indexés à l'ILC	1 789	157,6	95%	95%
Baux indexés à l'ICC	101	5,6	4%	3%
Baux indexés à l'ILAT ou non révisables	178	2,0	2%	1%
Total	2 068	165,2	100%	100%

5. Commentaires sur les résultats consolidés

5.1. Loyers facturés, revenus locatifs et loyers nets

Les revenus locatifs comprennent pour l'essentiel les **loyers facturés** par la Société, 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)	31/12/2021	31/12/2022	Var. %
Loyers facturés	170 352	172 602	+1,3%
Droits d'entrée et indemnités de déspecialisation	1 879	674	-64,1%
Revenus locatifs	172 232	173 277	+0,6%
Impôt foncier	-13 570	-13 948	+2,8%
Refacturation aux locataires	11 606	11 701	+0,8%
Impôt foncier non récupéré	-1 964	-2 247	+14,4%
Charges locatives	-31 690	-31 211	-1,5%
Refacturation aux locataires	26 870	26 182	-2,6%
Charges locatives non récupérées	-4 821	-5 029	+4,3%
Honoraires de gestion	-6 306	-7 073	+12,2%
Refacturation aux locataires	4 183	4 113	-1,7%
Pertes et dépréciations sur créances	-2 205	3 263	na
Autres charges	-1 076	-372	-65,4%
Charges nettes sur immeubles	-5 403	-69	-98,7%
Loyers nets	160 043	165 932	+3,7%

L'évolution des loyers facturés de **+1,3 points** résulte principalement des éléments suivants :

- l'effet de l'indexation pour **+1,9 point**, soit +3,3 M€ ;
- la hausse de la contribution du Commerce Éphémère pour **+0,7 point**, soit +1,3 M€ ;
- une quasi-stabilité des loyers variables soit **-0,1 point**, soit -0,3 M€ ;
- les actions menées sur le parc pour **+1,0 point**, soit +1,7 M€ ;
- l'impact comptable des allègements de loyers consentis aux enseignes dans le cadre de la crise sanitaire pour **+0,5 point**, soit +0,9 M€ ;
- les acquisitions et cessions d'actifs réalisées en 2021 et 2022 pour **-2,5 points**, soit -4,3 M€ ;
- d'autres effets incluant principalement la vacance stratégique liée aux programmes de restructuration en cours pour **-0,2 point**, soit -0,4 M€.

Compte tenu des 5 premiers effets décrits ci-avant, la croissance organique des loyers facturés affiche une hausse de **+4,1 points**.

La dynamique opérationnelle s'est améliorée au cours de l'exercice. En effet, si l'effet de l'indexation est resté à un niveau de +1,9% au cours des 4 trimestres, l'impact en différentiel des avoirs relatifs au confinement du 1^{er} semestre 2020 a nettement décliné au cours de l'exercice, de +2,4% à fin mars 2022 à +0,5% à fin décembre. Dans le même temps, l'effet des actions sur le parc, découlant directement de l'activité locative de la foncière, est passé de -1,1% à fin mars 2022 à +1,0% à fin décembre.

Les **droits d'entrée et indemnités de déspecialisation**³⁰ facturés sur la période s'élèvent à 0,2 M€ (contre 0,7 M€ au 31 décembre 2021).

Après prise en compte des étalements sur la durée ferme des baux prévus par les normes IFRS, les droits d'entrée comptabilisés en 2022 s'établissent à 0,7 M€ contre 1,9 M€ en 2021.

Les **revenus locatifs** s'élèvent ainsi à 173,3 M€ au 31 décembre 2022, en hausse de +0,6% par rapport à fin 2021.

³⁰ 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

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 nettes sur immeubles (composées principalement des honoraires de gestion locative versés au gestionnaire locatif et non refacturés et de certaines charges directement imputables à l'exploitation des sites).

Les charges entrant dans le calcul des loyers nets représentent 7,3 M€ pour l'année 2022, vs. 12,2 M€ en 2021. Un net rebond des charges liées aux honoraires de gestion a été comptabilisé en 2022 compte tenu du rattrapage réalisé sur le recouvrement des années 2020 et 2021, ainsi qu'à la normalisation du recouvrement en 2022. Ce rattrapage a également eu un impact en 2022 sur des provisions dotées au titre des deux exercices précédents.

Dès lors, les **loyers nets** ressortent à 165,9 M€, en hausse de +3,7% par rapport à 2021.

5.2. Revenus de gestion, charges de structure et EBITDA

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2022	Var. %
Loyers nets	160 043	165 932	+3,7%
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	2 801	2 846	+1,6%
Autres produits et charges	-3 395	-5 859	+72,6%
Charges de personnel	-14 763	-18 690	+26,6%
EBITDA	144 687	144 229	-0,3%
% revenus locatifs	84,0%	83,2%	-

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 en 2022 s'établissent à 2,8 M€, stables par rapport à 2021.

Aucune **marge de promotion immobilière** n'a été comptabilisée en 2022.

Les **autres produits courants** comptabilisés en 2022 s'élèvent à 0,4 M€ (1,6 M€ en 2021) et intègrent principalement 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. Mercialys est l'opérateur de ce fonds en charge de l'asset management et de la commercialisation. Ces dividendes, s'apparentant à des revenus locatifs nets, sont comptabilisés en résultat opérationnel. Il est à noter que l'actif détenu par l'OPCI UIR 2 a été cédé au cours du 1^{er} semestre 2022.

Les **autres charges courantes** comprennent principalement les coûts de structure. Ces coûts de structure 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 versés au groupe Casino pour les travaux objets de la Convention de prestation de services (support en activités de back office), les honoraires divers (Commissaires aux comptes, conseil, études) et les dépenses d'expertise du parc immobilier.

Au cours de l'exercice 2022, ces charges se sont élevées à 6,3 M€ contre 5,0 M€ en 2021. Cette évolution traduit une hausse des certains coûts d'exploitation, partiellement compensée par l'évolution des prestations couvertes par la Convention de prestations de services, dont certaines ont pris fin en 2022, ainsi que les efforts volontaristes de

modération des coûts de fonctionnement par la Société dans un contexte inflationniste.

Les **charges de personnel** s'élèvent à 18,7 M€ en 2022, vs. 14,8 M€ en 2021. Pour rappel, Mercialys a finalisé la réintégration progressive des activités support auparavant externalisées dans le cadre de la Convention de prestation de services signée avec le groupe Casino. En 2022, les frais de personnel intègrent les effectifs recrutés au titre des dernières fonctions à internaliser, soit la comptabilité, la consolidation, la trésorerie et la fiscalité. Enfin, la Société a procédé à des recrutements en amont de la reprise des fonctions de gestion locative et de gestion technique et administrative, les mandats correspondants, signés avec Sudeco, filiale du groupe Casino, prenant fin le 31 décembre 2022. Ces mandats ont donné lieu au paiement d'honoraires par Mercialys de 6,6 M€ en 2022.

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 (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 amortissements, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels (EBITDA³¹)** s'élève à 144,2 M€ en 2022 contre 144,7 M€ en 2021. La marge d'EBITDA ressort à 83,2% (vs. 84,0% au 31 décembre 2021).

5.3. Résultat financier

Le **résultat financier** pris en compte dans le calcul du résultat des opérations (FFO) ressort à 29,7 M€ au 31 décembre 2022, contre 32,8 M€ au 31 décembre 2021.

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, montant issu du débouclage des produits de couverture et amortissements exceptionnels en lien avec les rachats obligataires.

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% en février 2022. 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 résiduel de 469,5 M€.

Dans le cadre de cette opération, des primes et suramortissements ont été engendrés par les deux rachats obligataires dans les comptes à fin décembre 2022. Ces impacts figurent dans le détail du résultat financier global ci-après :

³¹ Earnings before interests, tax, depreciation and amortization

L'évolution du résultat financier est détaillée dans le tableau ci-après :

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2022	Var. %
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie (a)	177	246	+39,3%
Coût de la dette mise en place (b)	-36 872	-29 926	-18,8%
Impact des instruments de couverture (c)	9 023	9 456	+4,8%
Coût des crédits-baux immobiliers (d)	0	0	na
Coût de l'endettement financier brut hors éléments exceptionnels	-27 849	-20 471	-26,5%
Amortissement exceptionnel des frais en lien avec le remboursement anticipé de la dette financière (e)	-759	-4 282	na
Coût de l'endettement financier brut (f) = (b)+(c)+(d)+(e)	-28 607	-24 753	-13,5%
Coût de l'endettement financier net (g) = (a)+(f)³²	-28 431	-24 507	-13,8%
Coût du Revolving Credit Facility et des prêts bilatéraux (non tirés) (h)	-3 165	-2 987	-5,6%
Autres charges financières (i)	-300	-327	+9,0%
Autres charges financières hors éléments exceptionnels (j) = (h)+(i)	-3 465	-3 314	-4,4%
Frais sur opérations de rachat et de restructuration de la dette et des instruments de couverture (k)	-2 788	-29 578	na
Autres charges financières (l) = (j)+(k)	-6 253	-32 892	na
Charges financières (m) = (f)+(l)	-34 860	-57 645	na
Produits issus des participations	296	232	-21,6%
Autres produits financiers	553	1 086	+96,3%
Autres produits financiers (n)	849	1 318	+55,2%
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (o) = (a)+(n)	1 026	1 564	+52,5%
Résultat financier = (m)+(o)	-33 835	-56 083	+65,8%

5.4. Résultat des opérations (FFO) et résultat net part du groupe (RNPG)

5.4.1. Résultat des opérations (FFO)

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2022	Var. %
EBITDA	144 687	144 229	-0,3%
Résultat financier (hors éléments non récurrents ³³)	-32 755	-29 659	-9,5%
Reprise/(dotation) aux provisions	-997	-2 527	na
Autres produits et charges opérationnels (hors plus-values de cessions et dépréciations)	-1 419	624	na
Charge d'impôt	-848	-463	-45,4%
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises (hors plus-values, amortissements et dépréciations)	3 583	3 680	+2,7%
Participations ne donnant pas le contrôle (hors plus-values, amortissements et dépréciations)	-10 498	-10 360	-1,3%
FFO (Résultat des opérations)	101 754	105 524	+3,7%
FFO par action³⁴ (Résultat des opérations par action)	1,10	1,13	+3,1%

³² Conformément aux modalités de calcul fixées par les covenants sur les lignes bancaires de la Société, le coût de l'endettement financier net 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 d'opérations de couverture associées à la dette obligataire

³³ Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire, primes, frais et amortissements exceptionnels liés aux rachats obligataires, et produits et charges issus du débouclage d'opérations de couverture associées à la dette obligataire

³⁴ Calculé sur le nombre d'actions moyen non dilué (basique), soit 93 384 221 actions

Les **autres produits et charges opérationnels** (hors plus-values de cessions et dépréciations) pour +0,6 M€ (-1,4 M€ à fin 2021) sont essentiellement constitués de l'effet de la montée en puissance des activités Ocitô et de Cap Cowork, ainsi que des reprises ou dotations de provisions.

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.

L'année 2022 enregistre une **charge d'impôt** prise en compte dans le FFO de -0,5 M€ essentiellement composée de la CVAE et d'un produit d'impôt différé. La charge d'impôt s'était élevée à -0,8 M€ à fin 2021.

Le montant pris en compte au 31 décembre 2022 au titre de la **quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises (hors plus-values, amortissements et dépréciations)** s'élève à 3,7 M€ contre 3,6 M€ au 31 décembre 2021. 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 -10,4 M€ au 31 décembre 2022 contre -10,5 M€ au 31 décembre 2021. Elles sont liées à la participation de 49% de BNP Paribas 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 des opérations (FFO)**³⁵ s'élève à 105,5 M€ (contre 101,8 M€ pour l'exercice 2021), en hausse de +3,7%. Considérant le nombre d'actions moyen (basique) à fin décembre, le FFO représente 1,13 €/action au 31 décembre 2022, contre 1,10 €/action au 31 décembre 2021, soit une hausse de +3,1%.

5.4.2. Résultat net part du groupe (RNPG)

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2022	Var. %
FFO (Résultat des opérations)	101 754	105 524	+3,7%
Dotations aux amortissements	-39 157	-37 729	-3,6%
Autres produits et charges opérationnels	369	1 630	na
Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire et impact net des rachats obligataires	-1 080	-26 671	na
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises et participations ne donnant pas le contrôle (amortissements, dépréciations et plus-values)	296	339	+14,5%
Résultat net part du Groupe	62 183	43 094	-30,7%

Les **dotations aux amortissements** s'établissent à -37,7 M€ en 2022, en recul de -3,6% par rapport à 2021, principalement en raison des cessions d'actifs réalisées sur la période.

³⁵ Le résultat des opérations (FFO) correspond au résultat net avant dotations aux amortissements, plus ou moins-values de cessions nettes de frais associés, dépréciation d'actifs éventuelles et autres effets non récurrents

Les **autres produits et charges opérationnels** non intégrés dans le résultat des opérations (FFO) correspondent notamment au 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 87,7 M€ au 31 décembre 2022, contre 28,6 M€ au 31 décembre 2021. Ce montant inclut essentiellement :

- des produits de cessions des hypermarchés d'Annecy Seynod et de Saint Etienne Monthieu pour 64,5 M€, et des sites de Marseille Sainte-Anne et Marseille Croix-Rouge (9,9 M€) ;
- des produits de cession de lots isolés (12,2 M€) ;
- des reprises de dépréciations d'immeubles de placement (1,0 M€).

Le montant des autres charges opérationnelles s'élève à -86,1 M€ au 31 décembre 2022, contre -28,2 M€ au 31 décembre 2021. Il correspond principalement à :

- la valeur nette comptable des actifs cédés (-72,6 M€) ;
- des frais sur cessions d'actifs (-5,7 M€) ;
- des dotations aux provisions pour dépréciations d'immeubles de placement (-7,6 M€).

Sur cette base, le montant de la plus-value nette comptabilisée dans les comptes consolidés au 31 décembre 2022 au titre des cessions d'actifs ressort à 8,3 M€ (vs. 9,0 M€ au titre de 2021). La plus-value relative aux cessions d'actifs réalisées en 2022 et distribuable à 70% au sens du statut SIIC s'élève pour sa part à 6,3 M€.

Enfin, Mercialys a comptabilisé en 2022 des impacts au titre d'opérations de refinancement décrites au paragraphe 5.3 du présent communiqué, correspondant notamment aux primes de rachat des souches obligataires à maturité mars 2023 et juillet 2027 et aux amortissements exceptionnels également engendrés par ces rachats. Ces montants, cumulés avec l'impact de l'inefficacité des swaps, du risque de défaillance des banques et des produits et charges nets liés au débouclage des opérations de couverture associées à la dette obligataire, représentent un total de 26,7 M€.

Dès lors, le **résultat net part du Groupe**, tel que défini par les normes IFRS, s'élève ainsi à 43,1 M€ pour 2022, contre 62,2 M€ pour 2021.

5.5. Structure financière

5.5.1. Coût et structure de la dette

Au 31 décembre 2022, le montant de la **dette tirée** par Mercialys s'élève à 1 262 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 2,00%, 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 ;
- 112 M€ d'encours de billets de trésorerie rémunérés à un taux moyen légèrement négatif.

La **trésorerie** s'élève à 216,1 M€ au 31 décembre 2022 contre 257,1 M€ au 31 décembre 2021. 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 : +150,1 M€ ;
- encaissements / décaissements liés aux cessions / acquisitions d'actifs réalisés en 2022 : +59,0 M€ ;
- distributions de dividendes aux actionnaires de la société mère et aux minoritaires : -91,5 M€ ;
- émissions et remboursements d'emprunts nets de la variation de l'encours de billets de trésorerie: - 125,4 M€ ;
- intérêts nets versés : -31,5 M€.

La **dette financière nette** s'établit à 1 040,2 M€ au 31 décembre 2022, contre 1 101,5 M€ au 31 décembre 2021.

Le **coût moyen réel de la dette tirée** au 31 décembre 2022 ressort à 2,0%³⁶, vs. 1,7% à fin juin 2022 et 2,0% à fin décembre 2021. Cette évolution en 2022 reflète principalement l'impact de l'opération de refinancement menée au 1^{er} trimestre et l'effet limité de la hausse des taux d'intérêt au 2nd semestre (cf. paragraphe 5.3).

En 2022, dans un contexte de taux d'intérêt orientés brusquement à la hausse, Mercialys a nettement renforcé la **couverture de sa dette**. D'une part, des positions de couverture complémentaires ont été mises en place d'abord au 1^{er} trimestre 2022 dans le cadre de l'opération de refinancement, puis au 3^{ème} trimestre. D'autre part, Mercialys a débouclé par anticipation des swaps de variabilisation initialement adossés à la dette obligataire à maturité de mars 2023, celle-ci ayant fait l'objet en 2022 d'un rachat anticipé.

Dès lors, compte tenu de ces opérations, la position de dette à taux fixe ou couverte (y compris billets de trésorerie) ressort à 100% à fin décembre 2022 contre 87% à fin juin 2022 et 86% à fin décembre 2021. A fin 2023, le taux de couverture de la dette est projeté à 96%.

5.5.2. Liquidité et maturité de la dette

Au travers de l'opération de refinancement réalisée au 1^{er} trimestre 2022 (cf. paragraphe 5.3), la **maturité moyenne de la dette tirée**, y compris billets de trésorerie, a été nettement allongée, ressortant à 4,5 années à fin décembre 2022, contre 3,2 années au 31 décembre 2021.

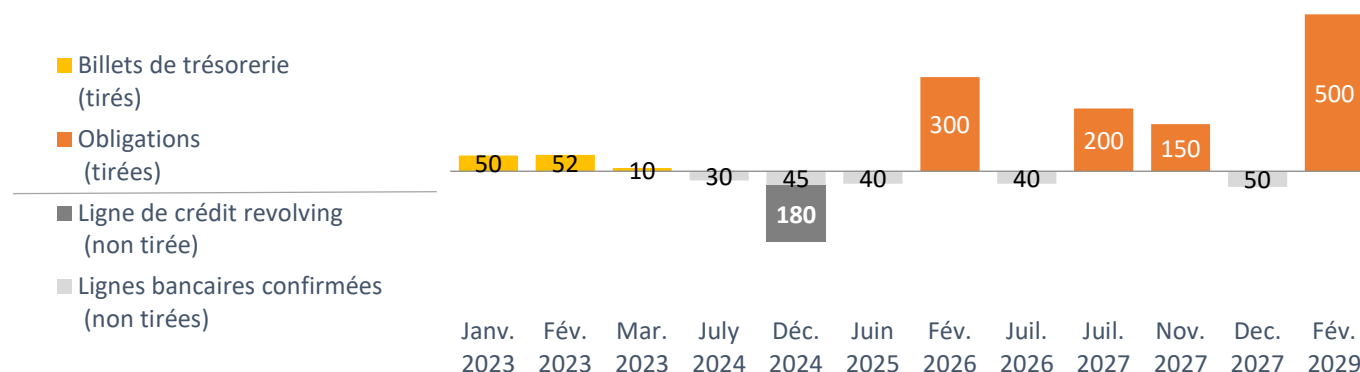
Mercialys dispose, par ailleurs, de **ressources financières non tirées** à hauteur de 385 M€ lui permettant de bénéficier d'un niveau de liquidité satisfaisant :

- une ligne de crédit revolving bancaire de 180 M€ à échéance décembre 2024. La marge sur Euribor est de 125 pb (pour une notation BBB) et lorsqu'elle n'est pas tirée cette ligne donne lieu au paiement d'une commission de non-utilisation de 40% de la marge ;
- cinq lignes bancaires bilatérales confirmées pour un montant total de 205 M€, de maturité comprise entre juillet 2024 et décembre 2027. Les marges sur Euribor sont inférieures ou égales à 150 pb (pour une notation BBB) ou établies à taux fixe, et lorsqu'elles ne sont pas tirées ces lignes donnent lieu au paiement de commissions de non-utilisation jusqu'à 40% des marges ;

Enfin, Mercialys dispose d'un programme de billets de trésorerie de 500 M€ mis en place au 2nd semestre 2012. Il est utilisé à hauteur de 112 M€ (encours au 31 décembre 2022).

³⁶ Ce taux n'intègre pas la charge nette liée aux primes, frais et amortissements exceptionnels liés aux rachats obligataires, ainsi que les produits et charges issus du débouclage d'opérations de couverture associées à la dette obligataire

Le graphique ci-dessous présente l'échéancier de la dette tirée et non tirée (en M€) de Mercialys au 31 décembre 2022 :



5.5.3. Covenants bancaires et notation financière

La situation financière de Mercialys au 31 décembre 2022 satisfait l'ensemble des covenants prévus dans les différents contrats de crédit.

Le **ratio d'endettement hors droits (LTV : Loan To Value)** s'établit à 35,3% à fin décembre 2022, contre 36,7% à fin décembre 2021 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%. La Société a ainsi renforcé une nouvelle fois sa structure financière.

Le LTV droits inclus s'établit pour sa part à 33,0% à fin décembre 2022, contre 34,3% au 30 juin 2022 et 34,4% à fin décembre 2021.

	31/12/2021	31/12/2022
Endettement financier net (M€)	1 101,5	1 040,2
Valeur d'expertise hors droits des actifs (M€) ³⁷	3 000,9	2 949,6
Loan To Value (LTV) – hors droits	36,7%	35,3%

De même, le **ratio d'EBITDA / coût de l'endettement financier net (ICR : Interest Coverage ratio)** s'établit à 5,9x à fin décembre 2022, bien au-delà du covenant contractuel (ICR > 2x), contre 5,1x à fin décembre 2021 et 6,1x à fin juin 2022.

	31/12/2021	31/12/2022
EBITDA (M€)	144,7	144,2
Coût de l'endettement financier net (M€) ³⁸	-28,2	-24,5
Interest Coverage Ratio (ICR)	5,1x	5,9x

³⁷ Incluant la valeur de marché des titres des sociétés mises en équivalence, soit 52,7M€ au titre de 2022 et 55,8 M€ au titre de 2021, la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise

³⁸ Conformément aux modalités de calcul fixées par les covenants sur les lignes bancaires de la Société, le coût de l'endettement financier net 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 d'opérations de couverture associées à la dette obligataire

Les deux autres covenants contractuels sont également respectés :

- la **juste valeur hors droits des actifs** au 31 décembre 2022 est de 2,9 Mds€, supérieure au covenant contractuel qui fixe une juste valeur hors droits des immeubles de placement supérieur à 1 Md€ ;
- une **dette gagée** au 31 décembre 2022 nulle, inférieure au covenant qui fixe un ratio dette gagée / juste valeur hors droits inférieur à 20%.

Le 8 juin 2022 et le 27 octobre 2022, l'agence Standard & Poor's a réitéré la **notation BBB / perspective stable** de Mercialys.

5.6. Capitaux propres et actionariat

Les **capitaux propres consolidés** s'élèvent à 930,4 M€ au 31 décembre 2022 contre 945,1 M€ au 31 décembre 2021.

Les principales variations ayant affecté les capitaux propres consolidés au cours de l'exercice sont les suivantes :

- résultat net de l'exercice 2022 : +51,8 M€ ;
- mise en paiement du dividende au titre de l'exercice 2021 de 0,92 €/action et des dividendes versés aux minoritaires : -91,5 M€ ;
- opérations réalisées sur les actions propres : +0,3 M€ ;
- variation de juste valeur sur les actifs financiers et les dérivés : +24,7 M€.

Le **nombre d'actions en circulation** au 31 décembre 2022 s'élève à 93 886 501, inchangé depuis le 31 décembre 2021.

	2020	2021	2022
Nombre d'actions en circulation			
- Début de période	92 049 169	92 049 169	93 886 501
- Fin de période	92 049 169	93 886 501	93 886 501
Nombre d'actions moyen en circulation	92 049 169	93 179 835	93 886 501
Nombre d'actions moyen (basique)	91 532 357	92 839 729	93 384 221
Nombre d'actions moyen (dilué)	91 532 357	92 839 729	93 384 221

Au 31 décembre 2022, l'actionariat de Mercialys se décomposait comme suit : auto-contrôle (0,68%), autres actionnaires (99,32%).

Aucun actionnaire n'a déclaré auprès de l'AMF de position supérieure à 5% de la détention en capital ou en droits de vote. Toutefois, le groupe Cohen & Steers, dont la société mère est Cohen & Steers Inc., détenait 5 715 094 actions (en ce compris une position de gestion pour compte de tiers) au 31 décembre 2022, soit 6,1% du capital et 3 404 145 droits de vote, soit 3,6% des droits de vote au titre de la position spécifique du groupe Cohen & Steers et sa maison mère Cohen & Steers Inc.

5.7. Distribution

Le Conseil d'administration de Mercialys proposera à l'Assemblée générale du 27 avril 2023 le versement d'un dividende de **0,96 €/action** contre 0,92 €/action au titre de 2021. La distribution correspond à 85% du FFO 2022 et offre un rendement de 4,6% sur l'actif net réévalué NDV de 20,94 euros par action à fin 2022 et de 9,8% sur le cours de clôture annuel.

Cette proposition de dividende est constituée de l'obligation de distribution au titre du statut SIIC concernant les bénéfices exonérés provenant :

- des opérations de location ou sous-location d'immeubles (dividendes distribués par les filiales assujetties au régime SIIC inclus) soit 0,71 €/action ;
- de la distribution à 70 % des bénéfices exonérés au titre de l'exercice 2022 provenant de la cession d'immeubles et de participations dans des sociétés immobilières, soit 0,05 €/action ;
- de la distribution du résultat exonéré inscrit au bilan de la Société pour 0,20 €/action.

Le détachement du coupon interviendra le 2 mai 2023, le dividende étant payé le 4 mai 2023.

Variations de périmètre et expertises du patrimoine immobilier

5.8. Acquisitions d'actifs

Les acquisitions sont décrites en partie III, page 8 et suivantes, du présent communiqué.

5.9. Livraisons de projets d'extensions ou restructurations

Les livraisons de projets sont décrites en partie III, page 8 et suivantes, du présent communiqué.

5.10. Cessions d'actifs

Les cessions sont décrites en partie III, page 8 et suivantes, du présent communiqué.

5.11. Expertises et variations de périmètre

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

Au 31 décembre 2022, BNP Real Estate Valuation, Catella Valuation, Cushman & Wakefield, CBRE et Galtier ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys :

- BNP Real Estate Valuation a réalisé l'expertise de 35 sites au 31 décembre 2022 sur la base d'une visite *in situ* de 12 sites au cours du 2nd semestre 2022, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2022 pour les autres sites ;
- Catella Valuation a réalisé l'expertise de 13 sites au 31 décembre 2022 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2022 ;
- Cushman & Wakefield a réalisé l'expertise de 9 sites au 31 décembre 2022 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2022. 9 visites avaient été réalisées sur sites au cours du 1^{er} semestre 2022 ;
- CBRE a réalisé l'expertise de 1 site au 31 décembre 2022 sur la base d'une actualisation de l'expertise réalisée au 30 juin 2022. 1 visite avait été réalisée sur site au cours du 1^{er} semestre 2022 ;
- Galtier a réalisé l'expertise pour le complément des sites Mercialys, soit 2 sites au 31 décembre 2022, sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2022.

Sur ces bases, la **valorisation du patrimoine** ressort à 3 091,2 M€ droits inclus au 31 décembre 2022 contre 3 138,2 M€ au 31 décembre 2021. Hors droits, cette valeur ressort à 2 896,9 M€ à fin 2022 contre 2 945,1 M€ à fin 2021.

La valeur du portefeuille droits inclus s'inscrit donc en baisse de -1,5% sur 12 mois (+0,9% à périmètre constant³⁹) et de -1,0% sur 6 mois (-0,8% à périmètre constant). La valeur du portefeuille hors droits évolue dans les mêmes proportions (-0,9% sur 6 mois et +0,8% sur 12 mois à périmètre constant).

Le **taux de rendement moyen des expertises** ressort à 5,75% au 31 décembre 2022, contre 5,71% au 30 juin 2022 et 5,71% au 31 décembre 2021.

Catégorie d'actif immobilier	Taux de rendement moyen 31/12/2021	Taux de rendement moyen 30/06/2022	Taux de rendement moyen 31/12/2022
Grands centres régionaux et commerciaux	5,43%	5,43%	5,46%
Centres locaux de proximité	7,33%	7,30%	7,36%
Ensemble du portefeuille ⁴⁰	5,71%	5,71%	5,75%

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 31 décembre 2022, ainsi que les loyers d'expertise correspondants.

Catégorie d'actif immobilier	Nombre d'actifs 31/12/2022	Valeur d'expertise (hors droits) 31/12/2022		Valeur d'expertise (droits inclus) 31/12/2022		Surface locative brute 31/12/2022		Loyers nets potentiels d'expertise	
		(M€)	(%)	(M€)	(%)	(m ²)	(%)	(M€)	(%)
Grands centres régionaux et commerciaux	25	2 450,7	84,6%	2 613,6	84,6%	604 891	77,8%	142,8	80,4%
Centres locaux de proximité	23	432,0	14,9%	462,3	15,0%	167 445	21,5%	34,0	19,2%
Sous-total	48	2 882,6	99,5%	3 075,9	99,5%	772 336	99,4%	176,8	99,6%
Autres sites ⁴⁰	3	14,3	0,5%	15,3	0,5%	4 918	0,6%	0,8	0,4%
Total	51	2 896,9	100%	3 091,2	100%	777 254	100%	177,6	100%

6. Perspectives

Mercialys s'est fixée pour objectifs au titre de 2023 :

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

7. Événements postérieurs à la clôture de la période

Aucun événement postérieur à la clôture significatif n'est intervenu.

³⁹ Sites constants en nombre et en surface

⁴⁰ Incluant les autres actifs (cafétérias indépendantes et autres lots isolés)

8. Mesures de performance EPRA

Mercialys applique les recommandations de l'EPRA⁴¹ 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 Recommandations », qui sont disponibles sur le site internet de cet organisme. Le tableau ci-dessous synthétise les indicateurs EPRA à fin décembre 2022, fin juin 2022 et fin décembre 2021 :

	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2022
Résultat EPRA - €/action	1,10	0,61	1,13
Actif net réévalué (EPRA NRV) - €/action	20,51	20,35	20,54
Actif net réévalué (EPRA NTA) - €/action	18,39	18,24	18,42
Actif net réévalué (EPRA NDV) - €/action	17,60	19,65	20,94
Taux de rendement initial net EPRA - %	5,24%	5,26%	5,29%
Taux de rendement initial net majoré EPRA - %	5,32%	5,34%	5,38%
Taux de vacance EPRA - %	4,9%	4,4%	4,4%
Ratio de coût EPRA (y compris coûts liés à la vacance) - %	18,5%	14,8%	18,7%
Ratio de coût EPRA (hors coûts liés à la vacance) - %	16,6%	13,0%	16,7%
Investissements EPRA - M€	15,9	8,8	24,0
Ratio d'endettement (LTV) EPRA hors droits - %	na	na	37,3%
Ratio d'endettement (LTV) EPRA droits inclus - %	na	na	35,0%

8.1. 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)	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2022
Résultat net part du Groupe	62,2	12,6	43,1
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises et participations ne donnant pas le contrôle (amortissements, dépréciations et plus-values)	-0,3	-0,1	-0,3
Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire et impact net des rachats obligataires	1,1	26,0	26,7
Autres produits et charges opérationnels	-0,4	0,4	-1,6
Dotations aux amortissements	39,2	18,6	37,7
Résultat EPRA	101,8	57,5	105,5
Nombre d'actions moyen basique	92 839 729	93 570 578	93 384 221
Résultat par action EPRA (en euro)	1,10	0,61	1,13

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

⁴¹ European Public Real Estate Association

8.2. Actif net réévalué EPRA (NRV, NTA, NDV)

(en millions d'euros)	31/12/2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires (IFRS)	743,1	743,1	743,1
Inclut⁴² / Exclut⁴³ :			
i) Instruments hybrides	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué	743,1	743,1	743,1
Inclut⁴² :			
ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	957,5	957,5	957,5
ii.b) Réévaluation des immeubles de placement en cours de construction ⁴⁴ (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 ⁴⁵	17,9	17,9	17,9
iii) Réévaluation des baux détenus sous forme de contrats de location-financement ⁴⁶	0,0	0,0	0,0
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente ⁴⁷	2,1	2,1	2,1
EPRA NAV dilué à la juste valeur	1 720,6	1 720,6	1 720,6
Exclut⁴³ :			
v) Impôt différé relatif aux variations de juste valeur des immeubles de placement ⁴⁸	0,0	0,0	
vi) Juste valeur des instruments financiers	2,2	2,2	
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)		-5,0	
Inclut⁴² :			
ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			-76,5
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à leur juste valeur	0,0		
xi) Droits de mutation ⁴⁹	193,1	0,0	
NAV	1 916,0	1 717,8	1 644,1
Nombre d'actions totalement dilué fin de période	93 394 908	93 394 908	93 394 908
NAV par action (en euros)	20,51	18,39	17,60

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

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

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

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

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

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

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

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

(en millions d'euros)	30/06/2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires (IFRS)	685,7	685,7	685,7
Inclut⁵⁰ / Exclut⁵¹ :			
i) Instruments hybrides	0	0	0
EPRA NAV dilué	685,7	685,7	685,7
Inclut⁴⁴ :			
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 ⁵² (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 ⁵³	19,1	19,1	19,1
iii) Réévaluation des baux détenus sous forme de contrats de location-financement ⁵⁴	0,0	0,0	0,0
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente ⁵⁵	0,2	0,2	0,2
EPRA NAV dilué à la juste valeur	1 722,3	1 722,3	1 722,3
Exclut⁴⁵ :			
v) Impôt différé relatif aux variations de juste valeur des immeubles de placement ⁵⁶	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	
Inclut⁴⁴ :			
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 ⁵⁷	192,6	0,0	
NAV	1 900,2	1 703,2	1 834,6
Nombre d'actions totalement dilué fin de période	93 369 700	93 369 700	93 369 700
NAV par action (en euros)	20,35	18,24	19,65

⁵⁰ « Inclut » indique qu'un actif (inscrit au bilan ou hors bilan) doit être ajouté aux capitaux propres, alors qu'un passif doit être déduit

⁵¹ « Exclut » indique qu'un actif (inscrit au bilan) doit être déduit, alors qu'un passif (inscrit au bilan) doit être ajouté

⁵² Écart entre la valeur des immeubles en construction inscrits au bilan au coût et leur juste valeur

⁵³ Réévaluation des immobilisations incorporelles à retraiter (x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur non prises en compte sur cette ligne

⁵⁴ Écart entre les créances liées aux contrats de location-financement inscrites au bilan au coût amorti et leur juste valeur

⁵⁵ Écart entre la valeur des immeubles destinés à la vente inscrits au bilan au coût (IAS 2) et leur juste valeur

⁵⁶ Les retraitements des impôts différés sont détaillés en page 15 des EPRA Best Practices Recommendations guidelines

⁵⁷ 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
Capitaux propres attribuables aux actionnaires (IFRS)	725,1	725,1	725,1
Inclut⁵⁸ / Exclut⁵⁹ :			
i) Instruments hybrides	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué	725,1	725,1	725,1
Inclut⁴² :			
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 ⁶⁰ (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 ⁶¹	17,5	17,5	17,5
iii) Réévaluation des baux détenus sous forme de contrats de location- financement ⁶²	0,0	0,0	0,0
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente ⁶³	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué à la juste valeur	1 748,2	1 748,2	1 748,2
Exclut⁴³ :			
v) Impôt différé relatif aux variations de juste valeur des immeubles de placement ⁶⁴	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	
Inclut⁴² :			
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 ⁶⁵	194,2	0,0	
NAV	1 916,4	1 718,7	1 953,4
Nombre d'actions totalement dilué fin de période	93 286 271	93 286 271	93 286 271
NAV par action (en euros)	20,54	18,42	20,94

⁵⁸ « Inclut » indique qu'un actif (inscrit au bilan ou hors bilan) doit être ajouté aux capitaux propres, alors qu'un passif doit être déduit

⁵⁹ « Exclut » indique qu'un actif (inscrit au bilan) doit être déduit, alors qu'un passif (inscrit au bilan) doit être ajouté

⁶⁰ Écart entre la valeur des immeubles en construction inscrits au bilan au coût et leur juste valeur

⁶¹ Réévaluation des immobilisations incorporelles à retraiter (x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur non prises en compte sur cette ligne

⁶² Écart entre les créances liées aux contrats de location-financement inscrites au bilan au coût amorti et leur juste valeur

⁶³ Écart entre la valeur des immeubles destinés à la vente inscrits au bilan au coût (IAS 2) et leur juste valeur

⁶⁴ Les retraitements des impôts différés sont détaillés en page 15 des EPRA Best Practices Recommendations guidelines

⁶⁵ Les retraitements des droits de mutation sont détaillés en page 17 des EPRA Best Practices Recommendations guidelines

8.3. 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 Mercialys et les taux de rendement définis par l'EPRA :

(en millions d'euros)	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2022
Immeubles de placement - détenus à 100 %	2 945,1	2 930,2	2 896,9
Actifs en développement (-)	0,0	0,0	0,0
Valeur du portefeuille d'actifs achevés hors droits	2 945,1	2 930,2	2 896,9
Droits de mutation	193,1	192,6	194,2
Valeur du portefeuille d'actifs achevés droits inclus	3 138,2	3 122,8	3 091,2
Revenus locatifs annualisés ⁶⁶	171,2	171,2	170,9
Charges non récupérables (-)	-6,8	-6,8	-7,3
Loyers nets annualisés	164,4	164,4	163,6
Gain théorique relatif à l'expiration des paliers, franchises et autres avantages locatifs consentis aux preneurs	2,5	2,5	2,7
Loyers nets annualisés majorés	166,9	166,9	166,4
Taux de rendement initial net EPRA (Net Initial Yield)	5,24%	5,26%	5,29%
Taux de rendement initial net majoré EPRA ("Topped-Up" Net Initial Yield)	5,32%	5,34%	5,38%

8.4. 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 s'établit à 4,4% à fin décembre 2022, stable par rapport au niveau constaté à fin juin 2022 et en amélioration par rapport à fin décembre 2021 (4,9%). La vacance « stratégique » décidée afin de faciliter la mise en place des plans d'extension ou de restructuration représente 150 pb au sein de ce taux de vacance.

(en millions d'euros)	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2022
Valeur locative des lots vacants	8,7	7,8	7,9
Valeur locative de l'ensemble du portefeuille	178,6	176,7	177,3
Taux de vacance EPRA	4,9%	4,4%	4,4%

⁶⁶ Les revenus locatifs annualisés de 2021 incluent une vision normalisée de l'activité du Commerce Ephémère, telle que constatée en 2019, cette dernière ayant été impactée de manière exceptionnelle par la crise sanitaire.

8.5. Ratios de coût EPRA

(en millions d'euros)	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2022	Commentaires
Charges opérationnelles et administratives du compte de résultat IFRS	-19,7	-11,4	-25,0	Frais de personnel et autres charges
Charges locatives nettes	-6,8	-4,4	-7,3	Impôt foncier et charges locatives non récupérés (y. c. coûts de la vacance)
Honoraires de gestion locative	-2,1	-1,6	-3,0	Honoraires de gestion locative
Autres produits et charges	-3,3	4,5	2,9	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	
Total	-31,9	-12,8	-32,3	
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 (incluse dans le loyer)	0,0	0,0	0,0	
Coûts EPRA (incluant la vacance) (A)	-31,9	-12,8	-32,3	A
Coûts directs de la vacance⁶⁷	3,3	1,6	3,4	
Coûts EPRA (excluant la vacance) (B)	-28,6	-11,2	-28,9	B
Revenus locatifs bruts hors coûts liés à la location de terrain ⁶⁸	172,2	86,5	173,3	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	
Revenus locatifs (C)	172,2	86,5	173,3	C
Ratio de coût EPRA y compris coûts liés à la vacance	-18,5%	-14,8%	-18,7%	A / C
Ratio de coût EPRA hors coûts liés à la vacance	-16,6%	-13,0%	-16,7%	B / C

⁶⁷ 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

⁶⁸ 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

8.6. Investissements EPRA

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

(en millions d'euros)	31/12/2021			30/06/2022			31/12/2022		
	Groupe (hors coentreprises)	Coentreprises (quote-part proport.)	Total Groupe	Groupe (hors coentreprises)	Coentreprises (quote-part proport.)	Total Groupe	Groupe (hors coentreprises)	Coentreprises (quote-part proport.)	Total Groupe
Acquisitions	1,5	0	1,5	3,2	0	3,2	9,4	0	9,4
Développements	2,8	0	2,8	0,2	0	0,2	0,4	0	0,4
Immeubles de placement	9,4	0	9,4	4,3	0	4,3	12,3	0	12,3
<i>Avec espace locatif additionnel</i>	2,0	0	2,0	0,7	0	0,7	5,2	0	5,2
<i>Sans espace locatif additionnel</i>	4,1	0	4,1	2,5	0	2,5	5,1	0	5,1
<i>Participations travaux et indemnités</i>	1,2	0	1,2	0,1	0	0,1	1,6	0	1,6
<i>Autres investissements significatifs non ventilés</i>	2,0	0	2,0	0,9	0	0,9	0,5	0	0,5
Intérêts capitalisés (si applicable)	1,8	0	1,8	0,8	0	0,8	0,9	0	0,9
Investissement total	15,5	0	15,5	8,5	0	8,5	23,0	0	23,0
Retraitement de la position comptable à la position cash	0,4	0	0,4	0,3	0	0,3	1,0	0	1,0
Investissement total (cash)	15,9	0	15,9	8,8	0	8,8	24,0	0	24,0

Les **acquisitions** comprennent l'acquisition de 70% des parts de la SCI Rennes-Anglet pour un montant de 4,9 M€ AEM. Mercialys détenait précédemment 30% du capital de cette société.

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) ;
- sur la ligne « Sans espace locatif additionnel » principalement des dépenses de maintenance ;
- sur la ligne « Autres investissements significatifs non ventilés » des dépenses liées à l'informatique, à l'écosystème digital et marketing, ainsi qu'à la démarche RSE de l'entreprise.

8.7. 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, tel que présenté ci-avant, qui représente également 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	-	40,7	0,6	41,2
Billets de trésorerie	112,0	-		112,0
Instruments de dette hybrides	-	-		-
Emprunts obligataires	1 144,2	-		1 144,2
Inclut Dérivés de change et taux (futures, swaps, options et forwards)	-21,0	-		-21,0
Dettes nettes d'exploitation				-
Propriété occupée par le propriétaire (dette)				-
Comptes courants avec une caractéristique de fonds propres				-
Exclut Trésorerie et équivalents de trésorerie :	-216,0	-4,2	11,3	-208,9
Total dette Nette (a)				1 067,6
Biens immobiliers occupés par le propriétaire :	-	-		-
Immeubles de placement à la juste valeur :	2 896,9	95,0	-173,0	2 818,9
Propriétés détenues en vue de la vente				-
Inclut Immeubles en cours de développement	-	-		-
Immobilisations incorporelles	3,4			3,4
Créances nettes d'exploitation	18,7	-0,0	-1,6	17,1
Immobilisations financières	26,1	-4,6		21,4
Total Patrimoine (b)				2 860,8
LTV hors droits (a) / (b)				37,3%
Droits de mutation (c)	194,2	6,7	-12,0	189,0
LTV droits inclus (a) / (b) + (c)				35,0%