

## Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2023

- Dans un environnement particulièrement exigeant, Mercialys fait une nouvelle fois la démonstration de la résilience de son modèle d'affaires et publie des résultats en ligne avec ses objectifs annuels.
- La consommation des ménages est restée positive au 1<sup>er</sup> semestre (+0,2%) en dépit de la disparition progressive des mesures gouvernementales de soutien au pouvoir d'achat et d'un certain nombre d'événements contraires qui ont pesé sur les tendances du commerce en France (manifestations contre le projet de réforme des retraites, blocage temporaire de certains dépôts de carburant, pic d'inflation, notamment alimentaire, émeutes, décalage calendaire des soldes d'été).
- Le **chiffre d'affaires des commerçants** est ressorti, au 1<sup>er</sup> semestre, à +3,5% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2022. La **fréquentation** des galeries est en progression de +2,3% par rapport à fin juin 2022. Ces déplacements optimisés des consommateurs se traduisent par une hausse régulière du panier moyen (+5.8%/an en moyenne entre 2018 et 2022).
- Le **taux d'effort** moyen des enseignes locataires est de 10,9% au 1<sup>er</sup> semestre 2023, en légère baisse par rapport à fin 2022 (11,1%) compte tenu de l'évolution du mix marchand. Ce niveau illustre la soutenabilité des loyers pour les commerçants et l'attractivité des sites de Mercialys malgré un effet de l'indexation de +3,8% et un taux de réversion des loyers de +1,1%.
- Le **taux de vacance financière** courante est en hausse contenue, de 2,9% à fin 2022 à 3,3% à fin juin 2023, en raison principalement de la liquidation de l'enseigne Camaïeu. A date, près de 60% des loyers correspondants à cette enseigne ont fait l'objet d'une recommercialisation. Hors impact lié à Camaïeu, le taux de vacance financière courante serait quasiment stable au 1<sup>er</sup> semestre.
- **Les loyers facturés** progressent de +2,1%, dont **+4,2% à périmètre constant**.
- Le **résultat récurrent (FFO)** à fin juin 2023 **est stable par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2022 à 57,5 M€**. La base de comparaison au 30 juin 2022 intégrait des éléments liés à la crise sanitaire représentant un produit net de +5,7 M€. Le FFO à fin juin 2023 enregistre à ce titre un produit net non significatif de +0,4 M€. Sur une base retraitée des impacts exceptionnels engendrés par la crise sanitaire et qui s'éteindront en 2023, **le FFO à fin juin 2023 est en progression de +10,3%**.
- La remontée des taux d'expertise à 6,21% (vs. 5,75% à fin décembre 2022) engendre une baisse de la valeur du patrimoine qui s'établit à 2 987 Md€ droits inclus, soit -3,4% à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2022. Le taux d'expertise moyen conserve un écart significatif de près de 330 pb au-dessus du taux sans risque (OAT 10 ans) à fin juin.
- Le **ratio de LTV** s'élève à 36,1%, reflétant une structure de bilan solide et permettant à la Société de saisir des opportunités de croissance.
- **Objectifs 2023** : Les performances solides du 1<sup>er</sup> semestre permettent à Mercialys de confirmer ses objectifs de croissance du résultat récurrent (FFO) par action d'au moins +2,0% vs 2022 et un dividende dans une fourchette de 85% à 95% du FFO 2023.

	30/06/2022	30/06/2023	Var. %
Croissance organique des loyers facturés dont indexation	+5,3%	+4,2%	-
EBITDA (M€)	75,3	72,3	-3,9%
Marge EBITDA	87,0%	82,0%	-
<b>Résultat récurrent FFO (M€)</b>	<b>57,5</b>	<b>57,5</b>	<b>+0,0%</b>
ICR (ratio EBITDA/coût de l'endettement financier net)	6,1x	5,2x	-
LTV (hors droits)	36,6%	38,6%	-
LTV (droits inclus)	34,3%	36,1%	-
Valeur du patrimoine droits inclus (M€)	3 122,8	2 987,0	-4,2% <sup>1</sup>
ANR EPRA NRV (€ / action)	20,35	19,03	-6,5%
ANR EPRA NDV (€ / action)	19,65	18,80	-4,3%

<sup>1</sup> Variation à périmètre constant

## I. Des résultats solides, issus d'un portefeuille d'actifs résilient

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

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

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

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

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

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

Cette performance masque un différentiel important entre la fréquentation des centres commerciaux de Mercialys, qui affiche une progression de +2,3%, et la performance des hypermarchés ancrant ces sites, en recul sensible de fréquentation à -8,9%.

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

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

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

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

---

<sup>2</sup> INSEE

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

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

Le **taux d’effort**<sup>4</sup> ressort à un niveau très soutenable de 10,9% à fin juin 2023, contre 10,7% au 30 juin 2022 et 11,1% au 31 décembre 2022. La légère baisse de cet indicateur par rapport à fin 2022 résulte de l’évolution du mix marchand, traduisant la politique locative de la Société visant à entretenir le leadership de ses sites via une offre adaptée, tout en préservant l’accessibilité et la soutenabilité des loyers.

Le **taux de vacance financière courante**<sup>5</sup> - qui exclut la vacance « stratégique » décidée afin de faciliter la mise en place des plans d’extensions et restructurations - s’établit à 3,3% au 1<sup>er</sup> semestre 2023, en hausse par rapport au niveau de 2,9% constaté à fin juin 2022 et au 31 décembre 2022 conformément aux anticipations communiquées en février 2023, à la suite de la liquidation de l’enseigne Camaïeu.

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

Hors la vacance liée à Camaïeu, dont l’impact est de 30 pb, le taux de vacance financière courante serait quasiment stable à fin juin 2023.

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

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

Les **loyers facturés** s’établissent à 87,9 M€, en hausse de +2,1% à périmètre courant et +4,2% à périmètre constant. Ces évolutions résultent des éléments suivants :

	Cumulé à fin juin 2022		Cumulé à fin juin 2023	
Indexation	+1,9 pp	+1,6 M€	+3,8 pp	+3,2 M€
Contribution du Commerce Éphémère	+1,6 pp	+1,3 M€	-0,2 pp	-0,2 M€
Contribution des loyers variables	+0,1 pp	+0,1 M€	+1,7 pp	+1,4 M€
Actions menées sur le parc	+0,3 pp	+0,2 M€	-1,5 pp	-1,3 M€
Impact comptable des « allègements-Covid19 » de loyers consentis aux enseignes	+1,4 pp	+1,1 M€	+0,5 pp	+0,4 M€
<b>Croissance à périmètre constant</b>	<b>+5,3 pp</b>	<b>+4,4 M€</b>	<b>+4,2pp</b>	<b>+3,6 M€</b>
Acquisition et cessions d’actifs	-2,0 pp	-1,6 M€	-2,0 pp	-1,7 M€
Autres effets	-0,1 pp	-0,1 M€	-0,1 pp	-0,1 M€
<b>Croissance à périmètre courant</b>	<b>+3,2 pp</b>	<b>+2,7 M€</b>	<b>+2,1 pp</b>	<b>+1,8 M€</b>

<sup>4</sup> Rapport entre le loyer, les charges (y compris fonds marketing) et les travaux refacturés TTC, payés par les commerçants, et leur chiffre d’affaires TTC (hors grandes surfaces alimentaires)

<sup>5</sup> Le taux d’occupation, tout comme le taux de vacance de Mercialys n’intègre pas les conventions liées à l’activité de Commerce Éphémère

Ainsi, la **croissance organique**<sup>6</sup> des loyers au 1<sup>er</sup> semestre 2023 ressort à **+4,2%**, intégrant un effet de l'indexation de +3,8%.

Compte tenu d'un contexte d'inflation toujours soutenue, le plafonnement de l'indexation pour les PME fixé par une loi votée en août 2022 a été prolongé jusqu'au 31 mars 2024 par une nouvelle loi votée en juin 2023. Cette mesure concernerait environ 25% de la base locative de Mercialys. Compte tenu des demandes des locataires concernés, l'impact de ce plafonnement minore l'effet de l'indexation publiée d'environ -10 pb sur le 1<sup>er</sup> semestre 2023.

Les actions sur le parc pèsent pour -1,3 M€ sur la croissance organique, notamment au travers de l'impact de la vacance financière. Cependant, les bonnes performances concernant la commercialisation devraient soutenir la croissance organique à moyen terme. De même, la contribution des loyers variables progresse de +1,4 M€, ce qui participe à hauteur de +1,7 point à la croissance organique sur la période, témoignant également de la bonne tenue de l'activité des locataires.

Les effets de périmètre pèsent pour -1,7 M€ sur les loyers du 1<sup>er</sup> semestre, reflétant essentiellement l'effet des cessions réalisées en avril 2022 (hypermarchés Géant Casino d'Annecy Seynod et de Saint-Etienne Monthieu) et décembre 2022 (galeries de Marseille Sainte-Anne et Marseille Croix-Rouge).

Les **revenus locatifs** s'établissent à 88,2 M€, en hausse de +2,0% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2022, reflétant la croissance des loyers facturés.

Les **loyers nets** reculent de -2,9% à 82,6 M€. Le 1<sup>er</sup> semestre 2022 a bénéficié d'un produit net de +5,7 M€ au titre des impacts liés à la crise sanitaire : un effet positif exceptionnel lié à des reprises de provisions au titre d'impayés constatés sur les exercices 2020-2021 pour un montant de +6,6 M€ et parallèlement, une charge de -0,8 M€ relative à des avoirs sur loyers. En revanche, l'effet au titre de cette situation exceptionnelle est très limité à fin juin 2023 à +0,4 M€, décomposé entre une charge de -0,4 M€ correspondant à des avoirs sur les loyers facturés et des reprises de provisions liées aux impayés directement engendrés par la crise sanitaire de +0,8 M€. Hors ces éléments exceptionnels de lissage liés à la crise sanitaire, les loyers nets seraient en hausse de +3,6%.

Compte tenu de cet effet de base élevé, l'**EBITDA** ressort à 72,3 M€, en recul de -3,9% par rapport au 30 juin 2022. La marge d'EBITDA s'établit à 82,0% (vs. 83,2% au 31 décembre 2022 et 87,0% au 30 juin 2022).

Les **frais financiers nets** retenus dans le calcul du FFO<sup>7</sup> s'élèvent à -13,7 M€ au 30 juin 2023 contre -14,2 M€ fin juin 2022, bénéficiant des opérations de restructuration financières menées au 1<sup>er</sup> trimestre 2022. Parallèlement, le **coût moyen réel de la dette tirée** progresse légèrement par rapport à fin juin 2022 (1,7%) et à fin décembre 2022 (2,0%) à 2,1%. Cette variation est essentiellement liée à l'extinction de produits de variabilisation, participant au renforcement de la couverture de la dette à 96%, contre 87% à fin juin 2022.

Les **autres produits et charges opérationnels** (hors plus-values de cessions et dépréciations) représentent un produit de 3,4 M€ (contre un produit net de 0,8 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2022), essentiellement constitué de l'effet des reprises nettes de provisions. Une provision de 2,1 M€ relative à un litige sur un site à La Réunion portant sur une problématique de voirie a notamment fait l'objet d'une reprise à fin juin 2023.

<sup>6</sup> Les actifs entrent dans le calcul du périmètre homogène servant à calculer la croissance organique au bout de 12 mois de détention

<sup>7</sup> 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

Les **impôts** représentent une charge de -0,3 M€ à fin juin 2023, stable par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2022. Ce montant correspond essentiellement à une charge de CVAE (cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises).

La **quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises** (hors plus-values, amortissements et dépréciations) s'élève à 1,8 M€ au 30 juin 2023, également stable par rapport au 30 juin 2022.

Les **participations ne donnant pas le contrôle** (hors plus-values, amortissements et dépréciations) ressortent à -5,4 M€ au 30 juin 2023, en ligne avec le 1<sup>er</sup> semestre 2022.

Compte tenu de ces éléments, le **résultat récurrent (FFO<sup>7</sup>)** est stable par rapport au 30 juin 2022 à 57,5 M€, et en hausse de +0,3% à 0,62 euro par action<sup>8</sup>. Comme évoqué ci-avant, la base de comparaison au 30 juin 2022 a bénéficié d'un produit net de +5,7 M€ au titre des effets de la crise sanitaire, contre un produit net de +0,4 M€ dans les comptes à fin juin 2023. Le FFO retraité de ces éléments exceptionnels serait en progression de +10,3%.

(en milliers d'euros)	30/06/2022	30/06/2023	Var. %
<b>Loyers facturés</b>	<b>86 087</b>	<b>87 910</b>	<b>+2,1%</b>
Droits d'entrée et indemnités de déspecialisation	364	254	-30,1%
<b>Revenus locatifs</b>	<b>86 450</b>	<b>88 164</b>	<b>+2,0%</b>
Charges locatives et impôt foncier non récupérés et autres charges nettes sur immeubles	-1 441	-5 599	-
<b>Loyers nets</b>	<b>85 009</b>	<b>82 564</b>	<b>-2,9%</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	1 208	1 412	+17,0%
Autres produits et charges	-1 620	-1 904	+17,5%
Charges de personnel	-9 346	-9 789	+4,7%
<b>EBITDA</b>	<b>75 251</b>	<b>72 284</b>	<b>-3,9%</b>
Marge EBITDA (% des revenus locatifs)	87,0%	82,0%	-
Résultat financier (hors éléments non récurrents <sup>9</sup> )	-14 162	-13 698	-3,3%
Reprises/(Dotations) aux provisions	-522	-658	+25,9%
Autres produits et charges opérationnels (hors plus-values de cessions et dépréciations)	766	3 396	-
Charge d'impôt	-339	-265	-21,9%
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises (hors plus-values, amortissements et dépréciations)	1 836	1 799	-2,0%
Participations ne donnant pas le contrôle (hors plus-values, amortissements et dépréciations)	-5 367	-5 404	+0,7%
<b>FFO (Résultat récurrent)</b>	<b>57 461</b>	<b>57 453</b>	<b>+0,0%</b>
<b>FFO par action<sup>8</sup> (Résultat récurrent par action) – en euros</b>	<b>0,61</b>	<b>0,62</b>	<b>+0,3%</b>

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

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

<sup>8</sup> Calculé sur le nombre d'actions moyen non dilué (basique), soit 93 252 895 actions

<sup>9</sup> Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire, prix, frais et amortissements exceptionnels liés aux rachats obligataires, produits et charges issus du débouclage d'opérations de couvertures

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

- 5 GSA (dont 1 Monoprix) opérées par Casino et détenues à 100% par Mercialys
- 5 GSA opérées par Casino et détenues à 60% par Mercialys
- 10 GSA opérées par Casino et détenues à 51% par Mercialys

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

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

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

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

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

Le 26 mai 2023, Casino a également annoncé la signature d'un protocole d'accord avec le Groupement Les Mousquetaires pour étendre leurs partenariats et optimiser leurs réseaux respectifs. Ce protocole prévoit notamment la cession par Casino au Groupement Les Mousquetaires (enseigne Intermarché) d'un ensemble de points de vente issus du périmètre Casino France. La liste des magasins Géant transférés à Intermarché d'ici à 3 ans, entraînant un changement d'enseigne, a été publiée par la presse. Ainsi, les sites Mercialys concernés par cette reprise sont ceux de Vals-près-le-Puy, Tours-La Riche, Besançon, Albertville, Montpellier, Millau et Valence. Mercialys est propriétaire à 51% de l'hypermarché du Puy (BNP Real Estate détenant 49%) et à 25% de celui de Besançon (75% détenus par Amundi). Ces transferts d'enseigne participeront à la diversification de la base locative de Mercialys et à celle de l'ancrage alimentaire des sites de son patrimoine.

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

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

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

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

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

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

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

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

(en millions d'euros)	Investissement total	Investissement restant à engager	Date de livraison
<b>PROJETS ENGAGÉS<sup>10</sup></b>	<b>20,2</b>	<b>18,8</b>	<b>2023 / 2026</b>
Activités tertiaires	20,2	18,8	2023 / 2026
<b>PROJETS MAÎTRISÉS</b>	<b>148,4</b>	<b>143,3</b>	<b>2024 / 2025</b>
Commerce	129,9	125,0	2024 / 2025
Restauration et loisirs	3,5	3,4	2025
Activités tertiaires	15,0	14,9	2024 / 2025
<b>PROJETS IDENTIFIÉS</b>	<b>302,1</b>	<b>301,9</b>	<b>2024 / 2028</b>
Commerce	172,3	172,2	2024 / 2028
Restauration et loisirs	100,9	100,9	2026 / 2028
Activités tertiaires	28,9	28,9	2025 / 2027
<b>TOTAL PROJETS</b>	<b>470,6</b>	<b>464,1</b>	<b>2023 / 2028</b>

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

<sup>10</sup> Les investissements à engager au titre du pipeline correspondent au projet mixte de Saint-Denis au nord de Paris, dont le TRI est attendu au-dessus de 8%, et à des espaces de coworking

Environ 35% des projets d'investissements portent sur des activités de restauration, de loisirs et d'activités tertiaires, illustrant la diversification sur des projets connexes au commerce.

#### IV. Patrimoine et structure financière

**L'actif net réévalué EPRA NDV (Net Disposal Value) est en baisse limitée de -4,3% sur 12 mois, reflétant l'impact du contexte de taux d'intérêt sur la valorisation du patrimoine**

La **valeur du patrimoine** de Mercialys s'établit à 2 987,0 M€, droits inclus, en baisse de -3,4% sur 6 mois et de -4,4% sur 12 mois. À périmètre constant<sup>11</sup>, elle est en baisse de -3,4% sur 6 mois et de -4,2% sur 12 mois.

Hors droits, la valeur du patrimoine s'établit à 2 799,8 M€, en baisse de -3,4% sur 6 mois et de -4,5% sur 12 mois. À périmètre constant<sup>11</sup>, elle recule de -3,4% sur 6 mois et de -4,3% sur 12 mois.

Le portefeuille de Mercialys à fin juin 2023 est constitué essentiellement de 48 centres commerciaux<sup>12</sup>, dont la surface moyenne ressort à 16 100 m<sup>2</sup> et la valeur moyenne à 61,9 M€.

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

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

Au-delà des évolutions engendrées par le contexte de taux d'intérêt, l'évolution de la réglementation recèle des éléments de support de la valeur de l'immobilier commercial en France. Ainsi, la loi « Climat et Résilience » votée en 2021 et intégrant l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » devrait considérablement raréfier la construction de nouvelles capacités à partir de 2023.

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

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

<sup>11</sup> Sites constants en nombre et en surface

<sup>12</sup> Auxquels s'ajoutent 3 actifs diffus représentant une valeur d'expertise droits inclus totale de 15,0 M€



L'**actif net réévalué EPRA NDV** (Net Disposal Value) s'établit à 1 751,5 M€ à fin juin 2023 vs. 1 834,6 M€ à fin juin 2022. Par action il s'élève à 18,80 €<sup>13</sup>, en baisse de -10,2% sur 6 mois et de -4,3% sur 12 mois. Cet indicateur avait été positivement impacté au 2<sup>nd</sup> semestre 2022 par la variation de la juste-valeur de la dette à taux fixe.

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

- le versement des dividendes : -0,96 € ;
- le résultat récurrent (FFO) : +0,62 €<sup>15</sup> ;
- la variation de la plus-value latente (soit le différentiel entre la valeur nette comptable des actifs au bilan et la valeur d'expertise hors droits) : -0,89 €, dont un effet taux pour -2,30 €, un effet loyers pour +1,24 € et d'autres effets<sup>16</sup> pour +0,16 € ;
- la variation de la juste valeur de la dette à taux fixe : -0,63 € ;
- la variation de la juste valeur des dérivés et autres éléments : -0,27 €.

**Parallèlement, le profil financier de Mercialys reste particulièrement solide avec un ratio d'endettement (LTV) qui s'établit à 36,1% au 1<sup>er</sup> semestre 2023 et un ICR de 5,2x**

Le **coût moyen réel de la dette tirée**<sup>17</sup> pour le 1<sup>er</sup> semestre 2023 s'établit à 2,1%, quasiment stable par rapport au niveau de 2,0% constaté sur l'ensemble de l'année 2022. En effet, dans un contexte de forte hausse des taux d'intérêt à partir du 1<sup>er</sup> semestre 2022, Mercialys a renforcé son taux de **couverture de sa dette** à taux fixe, qui s'établit à 96% pour 2023 et 100% pour 2024, contre 87% à fin juin 2022. La mise en place d'instruments de fixation, ainsi que l'extinction d'instruments financiers de variabilisation engendreront une remontée du coût moyen de la dette tirée, qui se rapprochera du coût moyen de la dette obligataire (soit 2,6%) d'ici fin 2023.

La structure financière de Mercialys est restée très saine, avec un ratio de **LTV hors droits**<sup>18</sup> s'établissant à 38,6% au 30 juin 2023 (contre 35,3% au 31 décembre 2022 et 36,6% au 30 juin 2022) et un ratio de **LTV droits inclus** ressortant à 36,1% à la même date (contre 33,0% au 31 décembre 2022 et 34,3% au 30 juin 2022).

Le **ratio d'ICR** s'élève à 5,2x<sup>19</sup> au 30 juin 2023, contre 5,9x au 31 décembre 2022 et 6,1x au 30 juin 2022, largement supérieur au niveau minimum d'au moins 2x fixé par les covenants bancaires.

Les opérations de refinancements de la dette de la Société réalisées au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 permettent à Mercialys de disposer d'une maturité satisfaisante de 4,2 ans à fin juin 2023, aucune souche obligataire n'arrivant à maturité avant février 2026.

Mercialys dispose également de ressources de financement non tirées pour un montant stable par rapport à fin décembre 2022 de 385 M€, dont 69% ont fait l'objet d'une extension de maturité au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023. Ainsi, la maturité moyenne des ressources bancaires non tirées s'établit à 3,0 ans, soit

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

<sup>14</sup> Calcul effectué sur le nombre d'actions dilué en fin de période

<sup>15</sup> Calcul effectué sur le nombre d'actions dilué en fin de période, puisqu'il s'agit de l'impact du FFO dans la variation de la NDV par action

<sup>16</sup> Dont impact de la réévaluation des actifs hors périmètre organique et des Sociétés Mises en Équivalence, des capex de maintenance et des plus-values de cessions d'actifs

<sup>17</sup> Ce taux n'intègre pas la charge nette liée aux primes, frais et amortissements exceptionnels liés aux rachats obligataires, ainsi qu'aux produits et charges issus du débouclage d'opérations de couvertures

<sup>18</sup> LTV (Loan To Value) : Endettement financier net / (Valeur vénale hors droits du patrimoine + Valeur de marché des titres de sociétés mises en équivalence pour 48,3 M€ au 30 juin 2023 et 56,5 M€ au 30 juin 2022, la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise)

<sup>19</sup> ICR (Interest Coverage Ratio) : EBITDA / Coût de l'endettement financier net

une optimisation de +0,9 an. Par ailleurs, à fin juin 2023, 100% des lignes bancaires non tirées comportent des critères ESG, contre un peu plus de 53% à fin 2022.

La **notation financière BBB avec une perspective stable** de Mercialys a été réitérée par l'agence Standard & Poor's le 24 février 2023.

## V. Perspectives 2023 confirmées

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

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

\* \* \*

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

Une présentation de ces résultats est également disponible en ligne, dans la rubrique :  
Investisseurs / Actualités et communiqués / Présentations et Journées Investisseurs

### Contact analystes / investisseurs / presse :

Olivier Pouteau

Tél : +33 6 30 13 27 31

Email : [opouteau@mercialys.com](mailto: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 30 juin 2023, la Société disposait d'un patrimoine immobilier de 3,0 milliards d'euros droits inclus. Son portefeuille de 2 054 baux représente une base locative annualisée de 172,8 millions d'euros. Mercialys est cotée en bourse depuis le 12 octobre 2005 sous le symbole MERY et bénéficie du régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (« SIIC »). Membre du SBF 120 et du compartiment B d'Euronext Paris, le nombre de ses actions en circulation au 30 juin 2023 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](http://www.mercialys.fr) pour l'exercice clos au 31 décembre 2022 afin d'obtenir une description de certains facteurs, risques et incertitudes importants susceptibles d'influer sur les activités de Mercialys. Mercialys ne s'engage en aucune façon à publier une mise à jour ou une révision de ces prévisions, ni à communiquer de nouvelles informations, de nouveaux événements futurs ou tout autre circonstance qui pourraient remettre en question ces prévisions.*

## ANNEXE AU COMMUNIQUÉ DE PRESSE : ÉTATS FINANCIERS

**Compte de résultat consolidé**

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

<sup>20</sup> Sur la base du nombre d'actions moyen pondéré sur la période retraité des actions propres :

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

**État de la situation financière consolidée**

<b>ACTIFS (en milliers d'euros)</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Immobilisations incorporelles	3 102	3 381
Immobilisations corporelles	4 265	4 743
Immeubles de placement	1 880 215	1 907 148
Actifs au titre des droits d'utilisation	11 297	10 184
Participations dans les entreprises associées	35 268	35 203
Autres actifs non courants	46 964	50 219
Actifs d'impôts différés	1 571	1 601
<b>Actifs non courants</b>	<b>1 982 683</b>	<b>2 012 478</b>
Créances clients	27 850	28 557
Autres actifs courants	29 397	31 854
Trésorerie et équivalents de trésorerie	91 724	216 085
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	2 636	0
<b>Actifs courants</b>	<b>151 606</b>	<b>276 496</b>
<b>Total actifs</b>	<b>2 134 289</b>	<b>2 288 974</b>

<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en milliers d'euros)</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Capital social	93 887	93 887
Primes, titres auto-détenus et autres réserves	569 333	631 246
<b>Capitaux propres part du Groupe</b>	<b>663 219</b>	<b>725 132</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	184 332	205 294
<b>Capitaux propres</b>	<b>847 551</b>	<b>930 426</b>
Provisions non courantes	1 381	1 225
Dettes financières non courantes	1 130 373	1 131 974
Dépôts et cautionnements	24 513	23 622
Passifs de location non courants	10 486	9 409
Autres dettes non courantes	4 103	2 377
<b>Passifs non courants</b>	<b>1 170 856</b>	<b>1 168 607</b>
Dettes fournisseurs	16 327	13 910
Dettes financières courantes	60 968	126 353
Passifs de location courants	1 221	1 084
Provisions courantes	10 467	13 279
Autres dettes courantes	26 899	35 237
Dettes d'impôt exigible courant	0	78
<b>Passifs courants</b>	<b>115 882</b>	<b>189 941</b>
<b>Total capitaux propres et passifs</b>	<b>2 134 289</b>	<b>2 288 974</b>