

Des résultats du 1^{er} semestre 2024 inscrits dans la trajectoire ascendante à long terme

- Hausse de **+3,0% du résultat net récurrent (RNR) par action**, soit une tendance **supérieure à l'objectif annuel d'au moins +2,0%**.
- **Finalisation de la transition de l'exploitation des hypermarchés de Casino vers Auchan, Intermarché et Carrefour**. Des changements d'enseignes salués par d'excellentes performances de fréquentation lors de la ré-ouverture des magasins.
- Progression des loyers facturés de **+4,1% à périmètre constant**.
- **Tendances opérationnelles bien orientées** : surperformance sensible des centres de Mercialys tant en fréquentation (+70 pb par rapport à l'indice national à fin juin) qu'en chiffre d'affaires des commerçants (+170 pb par rapport à l'indice national à fin mai). **Cette réussite, inscrite dans le temps long**, traduit l'objectif de Mercialys de façonner ses sites pour qu'ils répondent aux besoins de la population péri-urbaine : offrir des enseignes abordables et répondant à une demande de « dépenser mieux » et plus durablement à des consommateurs dont l'envie d'achats plaisir se perpétue en s'adaptant à l'inflation.
- **Taux de vacance financière courante modéré à 3,0%** cristallisant l'efficacité de la politique locative et la pertinence du positionnement des sites de Mercialys et la résilience sous-jacente de segments de la consommation en France, notamment sur la santé / beauté et la culture / cadeaux / sport.
- **Rebond de +0,4% de la valeur du patrimoine à périmètre constant** au 1^{er} semestre 2024 intégrant l'effet favorable de la progression des loyers et reflétant un taux moyen des expertises de 6,68%.
- **Poursuite de la rotation du portefeuille, démontrant la liquidité des actifs** : cession de 4 hypermarchés détenus à 51% par Mercialys opérés par Auchan et de lots accessoires appartenant à Mercialys, pour un montant total à 100% de **117,5 M€ net vendeur**. Cette opération, conclue en juillet 2024, contribue à l'équilibre du mix locatif et alimente le potentiel d'investissements de la Société.
- **LTV droits inclus à 36,9%** au 30 juin 2024 en prenant en compte la cession des 4 hypermarchés. Le **coût moyen de la dette tirée** reste contenu à **2,2%**. La Société n'a pas d'échéance de dette avant février 2026, hors un montant limité de 42 M€ de billets de trésorerie. Sur le socle d'un bilan solide, la Société pourra ainsi se positionner sur des opérations d'investissements ou d'acquisitions en direct ou via des partenariats.
- **Objectifs 2024 confirmés** : croissance du RNR par action d'au moins +2,0% par rapport à 2023. Dividende dans une fourchette de 75% à 95% du RNR 2024.

	30/06/2023	30/06/2024	Var. %
Croissance organique des loyers facturés dont indexation	+4,2%	+4,1%	-
EBITDA (M€)	72,3	76,1	+5,2%
Marge EBITDA	82,0%	83,1%	-
Résultat net récurrent (RNR) (M€)	57,5	59,3	+3,3%
ICR (ratio EBITDA/coût de l'endettement financier net)	5,2x	5,5x	-
LTV (hors droits)	38,6%	39,4% ¹	-
LTV (droits inclus)	36,1%	36,9% ¹	-
Valeur du patrimoine droits inclus (M€)	2 987,0	2 879,4	-3,4% ² (S1 +0,3%)
ANR EPRA NTA (€ / action)	16,99	15,85	-6,7% (S1 -2,7%)

¹ Proforma de la cession de 4 hypermarchés en juillet 2024

² Variation à périmètre constant

I. Mercialys, foncière leader du commerce abordable : répondre à une demande « d'achats plaisir » conjuguée avec la contrainte des prix

72% des centres commerciaux de Mercialys sont positionnés dans les communes de périphérie, zones habitées par 44%³ de la population française. La foncière a, depuis 2005, recalibré son portefeuille pour conserver les actifs disposant d'une position de leadership dans leurs zones de chalandise, aux abords des villes moyennes bénéficiant des meilleures tendances démographiques et de pouvoir d'achat.

Quoique les derniers cycles économiques qui se sont succédés depuis la création de la Société en 2005 aient été marqués par des déterminants différents, un élément pivot s'est imposé de façon permanente : l'attention portée au prix par les consommateurs. Cette focalisation est particulièrement aigüe depuis le rebond de l'inflation en 2022.

Parallèlement, une autre constante des comportements de consommation est la notion « d'achats plaisir » : faire du shopping reste un facteur de satisfaction. **Ce besoin d'accumulation** est illustré par le fait que 71%⁴ des personnes interrogées indiquent avoir le sentiment de se faire plaisir en faisant des achats soit systématiquement, souvent ou occasionnellement (contre 66% en mars 2022).

Pris entre cette envie de consommer et le besoin de maîtriser leurs dépenses, 41% des foyers déclarant arbitrer en premier lieu selon leur pouvoir d'achat⁵, les visiteurs des centres commerciaux s'adaptent. D'abord, en plaçant dans leurs enseignes privilégiées des marques dont le positionnement prix est très identifié : Action, Décathlon et Leroy Merlin sont ainsi respectivement aux 3 premières places des enseignes préférées des Français⁵. Ensuite, en modifiant leur comportement, comme indiqué par 85%⁵ des foyers, via la recherche de promotions ou un report vers des articles moins chers.

Cette attention portée aux prix a également un **impact sur les aspirations des Français à consommer mieux**. En effet, si 95%⁶ des Français souhaitent consommer de façon plus responsable, seuls 13% indiquent avoir effectivement changé leurs habitudes en ce sens, notamment compte tenu de leurs contraintes financières. Ainsi, faisant face à ce dilemme, les consommateurs souhaitent que ce soient les marques qui adoptent de meilleures pratiques sur les sujets de développement durables : à ce titre, 27%⁵ des Français déclarent arbitrer en premier lieu selon les enjeux RSE.

Enfin, la préoccupation des Français sur leur pouvoir d'achat marque également le contexte politique : en amont des élections législatives, pour 58% des personnes interrogées, le pouvoir d'achat était le déterminant de leur vote⁷.

Au sein de ce paradigme, **Mercialys vise à adapter en permanence son mix-marchand et s'imposer comme la foncière leader sur le commerce abordable** au travers de l'ensemble des segments de la consommation. Illustrations de ce mouvement, l'ouverture d'Action à Aix-en-Provence a engendré une progression de la fréquentation de ce centre de +29% sur la période décembre 2023 à juin 2024 ; l'inauguration du magasin Normal d'Annecy a suscité une progression de la fréquentation du site de +26% depuis mai 2024 ; enfin 4 200 visites engendrées sur 2 journées ont montré le succès des opérations avec les marques 1^{er} prix Plantes Pour Tous et Le Goût des Plantes sur les sites de Grenoble et Toulouse.

Enfin, la reprise des hypermarchés auparavant exploités par le groupe Casino par Intermarché, Carrefour et Auchan (respectivement 2^{ème}, 4^{ème} et 8^{ème} enseignes du Top 100 des principales enseignes du commerce en France⁸), participe pleinement à cette offre de proximité abordable. Les hypermarchés jouent un rôle

³ INSEE dans La Ville au miroir des microcosmes (R. Oudghiri)

⁴ Sondage Opinionway pour Bonial (juin 2024)

⁵ Etude annuelle des enseignes préférées des Français – EY Parthenon 2024

⁶ Kantar Insight

⁷ Sondage Elabe publié le 26 juin 2024

⁸ Top 100 LSA des principales enseignes du commerce en France en 2023

clef sur la limitation du poids de l'alimentation dans les budgets des ménages, notamment grâce à leurs Marques De Distributeur.

II. Finalisation des reprises des hypermarchés : attractivité des sites et profil de risque améliorés pour Mercialys

Les changements d'enseignes d'hypermarchés ancrant les centres commerciaux de Mercialys, amorcés au 4^{ème} trimestre 2023, se sont déroulé avec succès au 1^{er} semestre 2024.

Le 22 juin 2024, le groupe Casino a indiqué avoir signé une promesse unilatérale d'achat, en vue de la cession de la filiale exploitant ses activités en **Corse**, dont les magasins détenus par Mercialys, avec Auchan Retail France et le groupe Rocca. La conclusion de cette opération reste soumise à des démarches administratives, dont l'autorisation des autorités de la concurrence.

Le 2 juillet 2024, Mercialys a annoncé la **cession de 4 hypermarchés** qu'elle détenait à 51%, 49% étant détenus par un fonds géré par BNP Paribas REIM et de lots accessoires appartenant à la foncière, pour un montant total de 117,5 M€ net vendeur. Ces hypermarchés étaient exploités par **Auchan**.

Ainsi, à fin juin 2024, proforma de la cession des fonds de commerce à Auchan en Corse et de la cession des 4 hypermarchés, l'exposition locative de Mercialys⁹ fait apparaître un poids de la grande distribution alimentaire de 15,9%, soit un **socle de revenus indexés à un segment de la consommation de récurrence** participant positivement au profil de risque de la Société. Ce profil de risque bénéficie également d'une **exposition limitée** à environ 5% des revenus locatifs économiques aux enseignes individuelles les plus contributrices, soit Intermarché et Auchan. Cette répartition pourrait évoluer marginalement en fonction de décisions des autorités de la concurrence.

Enseigne – grande distribution alimentaire	Classement – principales enseignes en France ⁸	31.12.2023 % des revenus locatifs (vision économique)	30.06.2024 % des revenus locatifs (vision économique)	30.06.2024 % des revenus locatifs (vision économique - proforma)
Intermarché	2 ^{ème}	0,7%	5,4%	5,6%
Auchan	8 ^{ème}	0,0%	4,3%	5,1%
Carrefour Hypermarchés	4 ^{ème}	0,0%	2,1%	2,1%
Monoprix	14 ^{ème}	1,5%	1,6%	1,6%
Casino Hypermarchés	34 ^{ème}	15,3%	4,7%	1,2%
Aldi	11 ^{ème}	0,2%	0,2%	0,2%
Lidl	6 ^{ème}	0,1%	0,1%	0,1%
TOTAL		17,8%	18,4%	15,9%

Ces nouveaux ancrages alimentaires consolideront la puissance globale des sites de Mercialys sur leurs zones de chalandise et pourraient nourrir l'intérêt d'enseignes non alimentaires à la recherche de nouvelles implantations. Ils contribueront également au travers de la fréquentation impulsée, à améliorer les perspectives de Mercialys sur l'activité de Commerce Ephémère. Enfin, la foncière mènera des discussions avec les opérateurs pour considérer la possibilité de réduire les surfaces des hypermarchés pour renforcer encore les sites via la création de moyennes surfaces et cristalliser de la réversion sur les loyers.

⁹ Revenus locatifs consolidés retraités (i) à la baisse, de la participation minoritaire de 49% détenue par BNP Paribas REIM dans les SAS Hyperthetis Participations et Immosiris, détenant 6 hypermarchés après la cession réalisée en juillet 2024 et (ii) à la hausse, de la participation minoritaire de 25% de Mercialys dans la SCI AMR détenant 3 Monoprix et 2 hypermarchés

III. Une performance opérationnelle reflet d'un secteur du commerce solide en France

En cumul à fin juin 2024, la fréquentation¹⁰ des centres commerciaux de Mercialis est en hausse de +2,0%, soit une surperformance de +70 pb par rapport l'indice national Quantaflow qui progresse de +1,3%.

Cette excellente tendance est d'autant plus satisfaisante que de multiples facteurs perturbateurs sont intervenus sur la fréquentation au 1^{er} semestre 2024 : attrition de l'approvisionnement des hypermarchés opérés par Casino en amont de la cession des fonds de commerces, organisation de ventes de liquidation, puis fermeture de 2 à 3 semaines des hypermarchés.

Par la suite, l'ouverture de ces magasins sous leurs nouvelles enseignes, pour la plupart en mai et en juin 2024, a été saluée par une forte affluence, motivée notamment par les politiques de baisses de prix volontaristes des 3 distributeurs et un approvisionnement plus attrayant et fourni.

Le tableau ci-dessous illustre, par quelques exemples, la nouvelle dynamique des hypermarchés :

Sites	Nouvelle enseigne de grande distribution alimentaire	Var. de la fréquentation des hypermarchés entre leur date de ré-ouverture et le 30 juin 2024
Fréjus	Auchan	+31,5%
Istres	Auchan	+38,4%
Lanester	Carrefour	+13,9%
Narbonne	Auchan	+35,2%
Quimper	Intermarché	+36,4%
Annecy	Auchan	+50,6%
Marseille la Valentine	Auchan	+36,1%
Saint Etienne	Auchan	+25,8%

Parallèlement, en cumul à fin mai 2024, le chiffre d'affaires des commerçants des centres commerciaux de la Société est ressorti en croissance de +3,4%, soit 170 pb de plus que l'indice national FACT, qui affiche +1,7%.

Le **taux d'effort**¹¹ ressort à un niveau très soutenable de 10,9% à fin juin 2024, en légère hausse par rapport au 31 décembre 2023 (10,7%) compte tenu de l'effet de l'indexation des loyers et identique au 30 juin 2023 (10,9%).

Le **taux de vacance financière courante**¹² - qui exclut la vacance stratégique décidée afin de faciliter la mise en place des plans d'extensions et restructurations - s'établit à 3,0% au 1^{er} semestre 2024, en amélioration par rapport à fin juin 2023 (3,3%) et quasiment stable par rapport au 31 décembre 2023 (2,9%).

L'activité de commercialisation a été soutenue au 1^{er} semestre 2024, contribuant à ce niveau de vacance limité. Dans un contexte d'indexation soutenue, le taux de réversion associé aux renouvellements et recommercialisation ressort à -0,2%. Ce taux ne prend pas en compte l'impact de la recommercialisation d'une moyenne surface précédemment louée à H&M à Marseille La Valentine auprès d'Intersport, dont l'impact est de -2,7%. Cette opération participe au repositionnement de ce centre commercial vers le sport, avec une offre commerciale encore renforcée sur ce segment qui inclue déjà Sport 2000, la boutique officielle de l'Olympique de Marseille, Foot Locker et Courir.

¹⁰ Grands centres et principaux centres leaders de proximité de Mercialis à surfaces constantes représentant environ 80% de la valeur des centres commerciaux de la Société

¹¹ 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)

¹² Le taux d'occupation, tout comme le taux de vacance de Mercialis n'intègre pas les conventions liées à l'activité de Commerce Éphémère

Dans l'environnement de consommation décrit ci-avant, les secteurs de la beauté / santé, et de la culture / cadeaux / sports restent particulièrement porteurs, là encore notamment grâce à l'impulsion d'enseignes abordables.

Mercialys a poursuivi l'adaptation de son mix-marchand à ces tendances de fonds, qui peut être illustrée par les recommercialisations du 1^{er} semestre. Ainsi sur les 40 transactions conclues sur la période, les secteurs répondant aux dépenses considérées comme discrétionnaires (équipement de la personne et équipement de la maison) représentent 12 signatures (30%) contre 28 pour les enseignes du quotidien (70%). Le mix marchand précédant à ces recommercialisations était constitué à 50% d'enseignes liées aux dépenses discrétionnaires, soit une baisse de 20% de la pondération de ces segments.

IV. Des résultats semestriels conformes à la trajectoire de progression régulière à long terme de la foncière

Les **loyers facturés** s'établissent à 91,4 M€, en hausse de +4,0% à périmètre courant. La **croissance organique**¹³ des loyers ressort à **+4,1%** au 1^{er} semestre 2024, bénéficiant d'un effet de l'indexation toujours soutenu de +4,4% et de la contribution des loyers variables pour +0,2%.

	Cumulé à fin juin 2023		Cumulé à fin juin 2024	
Indexation	+3,8 pp	+3,2 M€	+4,4 pp	+3,9 M€
Contribution du Commerce Éphémère	-0,2 pp	-0,2 M€	-0,2 pp	-0,1 M€
Contribution des loyers variables	+1,7 pp	+1,4 M€	+0,2 pp	+0,2 M€
Actions menées sur le parc	-1,5 pp	-1,3 M€	-0,5 pp	-0,4 M€
Impact comptable des « allègements-Covid19 » de loyers consentis aux enseignes	+0,5 pp	+0,4 M€	+0,1 pp	+0,1 M€
Croissance à périmètre constant	+4,2pp	+3,6 M€	+4,1 pp	+3,6 M€
Acquisition et cessions d'actifs	-2,0 pp	-1,7 M€	0,0 pp	0,0 M€
Autres effets	-0,1 pp	-0,1 M€	-0,1 pp	-0,1 M€
Croissance à périmètre courant	+2,1 pp	+1,8 M€	+4,0 pp	+3,5 M€

Les **revenus locatifs** s'établissent à 91,6 M€, en hausse de +3,9% par rapport au 1^{er} semestre 2023, reflétant les éléments de variation des loyers facturés et la baisse des droits d'entrée et indemnités de déspecialisation.

Les **loyers nets** progressent de +5,9% à 87,4 M€, reflétant la croissance des revenus locatifs et la bonne maîtrise du ratio de charges non récupérées.

L'**EBITDA** ressort à 76,1 M€, en hausse de +5,2% par rapport au 30 juin 2023. La marge d'EBITDA s'établit à 83,1% (vs. 82,0% au 30 juin 2023 et 83,9% au 31 décembre 2023).

Les **frais financiers nets** retenus dans le calcul du RNR¹⁴ s'élèvent à -14,4 M€ au 30 juin 2024 contre -13,7 M€ fin juin 2023. Cette progression limitée est engendrée par l'extinction de produits de variabilisation, alors que la hausse du coût des billets de trésorerie est plus que compensée par le produit des placements de trésorerie. Dès lors, le **coût moyen réel de la dette tirée** reste contenu à 2,2% au 1^{er} semestre 2024, en baisse de -10 pb par rapport à fin décembre 2023 et en hausse de +10 pb sur 12 mois (2,1% à fin juin 2023).

¹³ Les actifs entrent dans le calcul du périmètre homogène servant à calculer la croissance organique au bout de 12 mois de détention

¹⁴ RNR : Résultat net récurrent = 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 **autres produits et charges opérationnels** (hors plus ou moins-values de cessions et dépréciations) représentent un produit de 1,2 M€ (contre un produit net de 3,4 M€ au 1^{er} semestre 2023), essentiellement constitué de l'effet des reprises nettes de provisions.

Les **impôts** représentent une charge de -0,2 M€ à fin juin 2024, contre -0,3 M€ au 1^{er} semestre 2023. 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 ou moins-values, amortissements et dépréciations) s'élève à 1,7 M€ au 30 juin 2024, en baisse de -3,8% par rapport au 30 juin 2023, au travers notamment de l'évolution des conditions de financement sur le périmètre de la SCI AMR, qui compense l'effet positif de l'indexation sur les revenus locatifs de ces sociétés.

Les **participations ne donnant pas le contrôle** (hors plus ou moins-values, amortissements et dépréciations) ressortent à -5,7 M€ au 30 juin 2024, contre -5,4 M€ au 1^{er} semestre 2023.

Compte tenu de ces éléments, le **résultat net récurrent (RNR¹⁴)** est en hausse de +3,3% par rapport au 30 juin 2023 à 59,3 M€, et en hausse de +3,0% à 0,63 euro par action¹⁵.

(en milliers d'euros)	30/06/2023	30/06/2024	Var. %
Loyers facturés	87 910	91 385	+4,0%
Droits d'entrée et indemnités de déspecialisation	254	175	-31,0%
Revenus locatifs	88 164	91 560	+3,9%
Charges locatives et impôt foncier non récupérés et autres charges nettes sur immeubles	-5 599	-4 152	-25,8%
Loyers nets	82 564	87 408	+5,9%
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	1 412	1 526	+8,1%
Autres produits et charges	-1 904	-3 380	+77,5%
Charges de personnel	-9 789	-9 496	-3,0%
EBITDA	72 284	76 059	+5,2%
Marge EBITDA (% des revenus locatifs)	82,0%	83,1%	-
Résultat financier (hors éléments non récurrents ¹⁶)	-13 698	-14 441	+5,4%
Reprises/(Dotations) aux provisions	-658	761	na
Autres produits et charges opérationnels (hors plus ou moins-values de cessions et dépréciations)	3 396	1 152	-66,1%
Charge d'impôt	-265	-203	-23,6%
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises (hors plus ou moins-values de cessions, amortissements et dépréciations)	1 799	1 730	-3,8%
Participations ne donnant pas le contrôle (hors plus ou moins-values de cessions, amortissements et dépréciations)	-5 404	-5 737	+6,2%
RNR (Résultat net récurrent)	57 453	59 322	+3,3%
RNR par action¹⁵ – en euros	0,62	0,63	+3,0%

¹⁵ Calculé sur le nombre d'actions moyen non dilué (basique), soit 93 483 692 actions

¹⁶ Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire, primes, frais et amortissements exceptionnels liés aux rachats obligataires, produits et charges issus du débouclage d'opérations de couverture

V. Un léger rebond de la valeur du patrimoine et une structure financière permettant une reprise des investissements

Le portefeuille de Mercialys à fin juin 2024 est constitué essentiellement de 47 centres commerciaux¹⁷, dont la surface moyenne ressort à 16 220 m² et la valeur moyenne à 61,0M€.

La **valeur du patrimoine** de Mercialys s'établit à 2 879,4 M€ droits inclus, en hausse de +0,3% au 1^{er} semestre 2024 à périmètre constant. La valeur d'expertise hors droit progresse de +0,4% à périmètre constant, l'impact positif des loyers (+2,3%) compensant l'effet d'une légère remontée des taux.

	Valeur d'expertise au 30/06/2024	A périmètre courant		A périmètre constant ¹⁸	
		Var. au cours des 6 derniers mois	Var. au cours des 12 derniers mois	Var. au cours des 6 derniers mois	Var. au cours des 12 derniers mois
Valeur hors droits	2 700,0	+0,3%	-3,6%	+0,4%	-3,4%
Valeur droits inclus	2 879,4	+0,3%	-3,6%	+0,3%	-3,4%

En effet le **taux de rendement moyen des expertises** ressort à 6,68% au 30 juin 2024, en hausse limitée de +7 pb par rapport à fin décembre 2023 (6,61%) et +47 pb par rapport au 30 juin 2023 (6,21%). Ce taux moyen fait apparaître un écart de rendement positif de plus de 340 pb par rapport au taux sans risque (OAT 10 ans) à fin juin.

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

	EPRA NRV			EPRA NTA			EPRA NDV		
	30 juin 2023	31 déc. 2023	30 juin 2024	30 juin 2023	31 déc. 2023	30 juin 2024	30 juin 2023	31 déc. 2023	30 juin 2024
€/action	19,03	18,25	17,80	16,99	16,29	15,85	18,80	17,10	16,53
Var. sur 6 mois	-7,4%	-4,1%	-2,5%	-7,8%	-4,1%	-2,7%	-10,2%	-9,1%	-3,3%
Var. sur 12 mois	-6,5%	-11,2%	-6,5%	-6,9%	-11,6%	-6,7%	-4,3%	-18,4%	-12,0%

L'actif net réévalué EPRA NDV (Net Disposal Value) est en baisse de -3,3% sur 6 mois à 16,53 €.

La variation de -0,57 €/action sur le semestre résulte des impacts suivants :

- le versement des dividendes : -0,99 € ;
- le résultat net récurrent : +0,63 € ;
- la variation de la plus-value latente¹⁹ : -0,04 €, dont un effet taux pour -0,57 €, un effet loyers pour +0,67 € et d'autres effets²⁰ pour -0,14 € ;
- la variation de la juste valeur de la dette à taux fixe : -0,13 € ;
- la variation de la juste valeur des dérivés et autres éléments : -0,04 €.

Parallèlement, la structure financière de Mercialys demeure très solide avec un ratio d'endettement, soit le **LTV hors droits**²¹, qui s'établit à 40,0% au 30 juin 2024 (contre 38,9% au 31 décembre 2023 et 38,6% au 30 juin 2023) et un ratio de **LTV droits inclus** ressortant à 37,4% (contre 36,4% au 31 décembre 2023 et

¹⁷ Auxquels s'ajoutent 2 actifs diffus représentant une valeur d'expertise droits inclus totale de 12,9 M€

¹⁸ Sites constants en nombre et en surface

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

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

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 44,3 M€ au 30 juin 2024, 45,1 M€ au 31 décembre 2023 et 48,3 M€ au 30 juin 2023, la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise)

36,1% au 30 juin 2023). Proforma de la cession des hypermarchés détaillée ci-avant, le LTV hors droit ressortirait à 39,4%, le ratio droits inclus s'élevant à 36,9%.

Le **ratio d'ICR** s'élève à 5,5x²² au 30 juin 2024, contre 5,1x au 31 décembre 2023 et 5,2x au 30 juin 2023.

Aucune ligne de financement tirée n'arrive à échéance avant février 2026, hors 42 M€ de billets de trésorerie (sur un programme total pouvant être utilisée à hauteur de 500 M€). Mercialys dispose par ailleurs de **ressources financières non tirées** de 385 M€ lui permettant de bénéficier d'un niveau de liquidité très satisfaisant. Des extensions de maturité sont intervenues sur 57% de ces lignes au 1^{er} semestre 2024.

Au cours des prochains mois et sous réserve des conditions de marché, Mercialys a pour objectif de finaliser le refinancement anticipé de l'échéance obligataire à maturité juillet 2027, via l'exercice de son option de remboursement anticipé (make-whole) ou par tout autre moyen, ce qui nécessiterait l'émission de nouveaux financements.

La Société **capitalise sur cette structure financière très saine pour investir**, soit via son portefeuille de développements (tel que détaillé ci-après), soit au travers d'acquisitions d'actifs ciblées. Une grande sélectivité sera appliquée au déclenchement de ces investissements, tant en termes de fondamentaux immobiliers (localisation, exposition locative, potentiel d'optimisation en termes de consommation énergétique) que financiers, avec un rendement minimum de 7% exigé.

Au cours des derniers mois, les **projets menés par la foncière ont connu des avancées en termes de pré-commercialisations**. Ainsi, à Saint-André (La Réunion), le retail park de près de 13 000 m² pouvant être développé sur les réserves foncières de Mercialys est pré-commercialisé à 63%, cette avancée permettant de viser un dépôt du permis de construire au 4^{ème} trimestre 2024. De même, à Sainte-Marie (La Réunion), la pré-commercialisation de l'extension de plus de 11 000 m² du centre commercial à peine entamée ressort déjà à 12%, à laquelle viennent s'ajouter des marques d'intérêt avancées représentant 35% des loyers anticipés, le dépôt du permis de construire étant également prévu d'ici le 1^{er} trimestre 2025. Le projet de restructuration de la galerie de Valence 2 est pré-commercialisé à 47%, le dépôt des autorisations administratives devant intervenir au 4^{ème} trimestre 2024. Enfin, le projet de restructuration de la partie historique du centre commercial de Toulouse est également lancé, les demandes d'autorisations administratives devant être déposées au 4^{ème} trimestre 2024.

(en millions d'euros)	Investissement total	Investissement restant à engager	Date de livraison
PROJETS ENGAGÉS²³	18,9	18,3	2024/2027
Activités tertiaires	18,4	17,9	2024/2027
Restauration et loisirs	0,5	0,4	2024
PROJETS MAÎTRISÉS	186,2	176,7	2025/2028
Commerce	160,6	151,5	2025/2028
Restauration et loisirs	14,3	14,2	2025/2026
Activités tertiaires	11,3	11,1	2025/2026
PROJETS IDENTIFIÉS	227,0	226,6	2025/>2028
Commerce	152,5	152,1	2025/>2028
Restauration et loisirs	54,4	54,4	>2028
Activités tertiaires	20,1	20,1	2026/>2028
Total	432,0	421,6	2024/>2028

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

²³ Les investissements à engager au titre du pipeline correspondent principalement au projet mixte de Saint-Denis au nord de Paris et des espaces de coworking

- *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 règlementaire (constructibilité), de la programmation ou des autorisations administratives*
- *Projets identifiés : projets en cours de structuration, en phase d'émergence*

VI. Objectifs 2024 confirmés

Les performances du 1^{er} semestre permettent à Mercialys de **confirmer ses objectifs au titre de 2024**, à savoir :

- une croissance du résultat net récurrent (RNR) par action d'au moins +2,0% vs. 2023 ;
- un dividende dans une fourchette de 75% à 95% du RNR 2024.

* * *

Ce communiqué de presse est disponible sur le site www.mercialys.fr

Une présentation de ces résultats est également disponible en ligne, dans la rubrique :

Investisseurs / Actualités et communiqués / Présentations et Journées Investisseurs

Contact analystes / investisseurs / presse :

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 30 juin 2024, la Société disposait d'un patrimoine immobilier de 2,9 milliards d'euros droits inclus. Son portefeuille de 1 955 baux représente une base locative annualisée de 178,3 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 2024 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 2023 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)	30/06/2024	30/06/2023
Revenus locatifs	91 560	88 164
Charges locatives et impôt foncier	-32 391	-33 471
Charges et impôt refacturés aux locataires	28 069	28 418
Charges nettes sur immeubles	171	-546
Loyers nets	87 408	82 564
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	1 526	1 412
Autres produits	0	0
Autres charges	-3 380	-1 904
Charges de personnel	-9 496	-9 789
Dotations aux amortissements	-19 097	-18 926
Reprises/(Dotations) aux provisions	761	-658
Autres produits opérationnels	10 635	5 399
Autres charges opérationnelles	-9 289	-20 219
Résultat opérationnel	59 069	37 879
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	2 210	1 296
Coût de l'endettement financier brut	-19 800	-17 846
(Coût)/Produit de l'endettement financier net	-17 590	-16 550
Autres produits financiers	755	382
Autres charges financières	-1 812	-4 252
Résultat financier	-18 647	-20 420
Charge d'impôt	-400	-196
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	1 466	1 040
Résultat net de l'ensemble consolidé	41 488	18 304
dont participations ne donnant pas le contrôle	5 236	-12 137
dont part du Groupe	36 251	30 441
Résultat par action ²⁴		
Résultat net, part du Groupe (en euro)	0,39	0,33
Résultat net dilué, part du Groupe (en euro)	0,39	0,33

²⁴ Sur la base du nombre d'actions moyen pondéré sur la période retraité des actions propres :

- Nombre moyen pondéré d'actions non dilué au 1^{er} semestre 2024= 93 483 692 actions
- Nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué au 1^{er} semestre 2024 = 93 483 692 actions

État de la situation financière consolidée

ACTIFS (en milliers d'euros)	30/06/2024	31/12/2023
Immobilisations incorporelles	3 220	3 144
Immobilisations corporelles	7 192	5 825
Immeubles de placement	1 734 533	1 864 950
Actifs au titre des droits d'utilisation	10 573	10 615
Participations dans les entreprises associées	39 385	39 557
Autres actifs non courants	36 560	37 577
Actifs d'impôts différés	1 444	1 614
Actifs non courants	1 832 907	1 963 282
Créances clients	36 757	35 936
Autres actifs courants	30 538	31 902
Trésorerie et équivalents de trésorerie	88 202	118 155
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	121 889	1 400
Actifs courants	277 386	187 393
Total actifs	2 110 293	2 150 676

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en milliers d'euros)	30/06/2024	31/12/2023
Capital social	93 887	93 887
Primes, titres auto-détenus et autres réserves	529 704	583 337
Capitaux propres part du Groupe	623 591	677 224
Participations ne donnant pas le contrôle	187 908	188 871
Capitaux propres	811 499	866 095
Provisions non courantes	1 340	1 406
Dettes financières non courantes	1 136 925	1 131 627
Dépôts et cautionnements	31 601	24 935
Passifs de location non courants	9 465	9 529
Autres dettes non courantes	2 725	4 834
Passifs non courants	1 182 056	1 172 332
Dettes fournisseurs	18 133	9 265
Dettes financières courantes	49 924	53 037
Passifs de location courants	1 438	1 331
Provisions courantes	13 257	15 581
Autres dettes courantes	33 981	32 940
Dettes d'impôt exigible courant	5	95
Passifs courants	116 737	112 249
Total capitaux propres et passifs	2 110 293	2 150 676