

## Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2020

- **Bonne résistance des résultats au 1<sup>er</sup> semestre, malgré les impacts d'une crise sanitaire sans précédent** sur le taux de recouvrement du 2<sup>ème</sup> trimestre, le ratio d'endettement et les perspectives
- **Une reprise de la fréquentation encourageante** durant les semaines ayant suivi le déconfinement, matérialisant l'attachement des français au commerce physique. La période de fermeture des magasins n'a ainsi pas engendré de report massif et structurant vers le commerce en ligne, ce dernier ayant lui aussi connu d'importantes difficultés ces derniers mois, notamment en termes d'allongement massif des délais de livraison. Ce contexte inédit constitue un catalyseur supplémentaire pour développer la capacité de Mercialys à servir la logistique du dernier kilomètre depuis ses sites commerciaux. L'accélération du déploiement de la plateforme Ocitô sur une majorité du patrimoine d'ici fin 2020 matérialise à ce titre la volonté de la Société d'accroître la dimension omnicanale de ses centres, au bénéfice des consommateurs et des enseignes
- **Normalisation rapide des niveaux de fréquentation des centres**, suite à leur réouverture complète. **Chiffre d'affaires des commerçants** stable par rapport à 2019, en mai hors période de fermeture et en juin, porté par les démarches d'achats du quotidien et l'épargne disponible
- **Baisse des loyers facturés à périmètre constant de -0,8%**<sup>1</sup>, largement impactés par les effets de la crise sanitaire, alors que la croissance à périmètre constant à fin mars 2020 affichait +3,1%
- **Résultat des opérations (FFO) stable** par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2019 à 63,0 M€
- **ANR triple net EPRA à 19,90 € /action**, en baisse de -2,4% sur 12 mois. Taux de rendement moyen du portefeuille de 5,49% au 1<sup>er</sup> semestre 2020 vs 5,26% à fin décembre 2019
- **Approche raisonnée des projets de développement** avec des décaissements d'environ 6 M€ pour l'ensemble de l'année 2020. Le redéploiement des projets sera conditionné à une réalisation des cessions d'actifs, pour lesquelles des discussions sont en cours
- **Ratio d'endettement (LTV hors droits) à 41,1%**, impacté par les effets des fermetures des commerces durant la période de confinement. Le LTV ressortirait à 40,0% sur la base d'un recouvrement normatif du quittance du 2<sup>ème</sup> trimestre 2020
- **Révision des objectifs 2020** : compte tenu des différents impacts de la crise sanitaire sur les loyers, la croissance organique n'apparaît plus comme un indicateur pertinent pour 2020. Le FFO par action est attendu en baisse entre 10% et 15% par rapport à 2019. Le dividende s'établira dans une fourchette de 70% à 95% du FFO 2020 ; le Conseil d'Administration décidera au T4 2020 d'un éventuel versement d'acompte sur dividende avant la fin de l'exercice. Ces objectifs s'entendent hors impacts d'une répétition d'épisodes de crise sanitaire

	30/06/2019	30/06/2020	Var. %
Croissance organique des loyers facturés	+3,6%	-0,8%	-
Ecart entre la var. de fréquentation <sup>2</sup> des centres de Mercialys et l'indice CNCC <sup>3</sup> (cumul à fin juin)	+100pb	+640pb	-
Variation sur un an du chiffre d'affaires <sup>2</sup> des commerçants de Mercialys (du 1 <sup>er</sup> au 31 mai)	-	-33,0%	-
Variation sur un an du chiffre d'affaires <sup>2</sup> des commerçants de Mercialys (du 1 <sup>er</sup> au 30 juin)	-	+0,6%	-
FFO (M€)	63,0	63,0	0,0%
Ratio d'EBITDA / coût de l'endettement financier net (ICR)	6,7x	10,6x	-
LTV (hors droits)	40,9%	41,1%	-
ANR simple net EPRA (€ par action) <sup>4</sup>	20,86	19,72	-5,5%
ANR triple net EPRA (€ par action) <sup>4</sup>	20,40	19,90	-2,4%

<sup>1</sup> Les actifs entrent dans le calcul du périmètre homogène servant à calculer la croissance organique au bout de 12 mois de détention

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

<sup>3</sup> Indice CNCC tous centres, périmètre comparable

<sup>4</sup> Calculé sur le nombre d'actions moyen dilué, conformément aux préconisations de l'EPRA (European Public Real Estate Association)

## I. Des impacts majeurs liés à la crise sanitaire

Le début d'année 2020 a été marqué par un contexte de forte incertitude lié à la propagation du coronavirus (covid-19). L'extension de la pandémie en Europe et en France a ensuite conduit au mois de mars le Gouvernement français à décréter la fermeture de tous les établissements non indispensables à la vie de la Nation à compter du 15 mars et jusqu'au 11 mai 2020.

L'arrêté gouvernemental a toutefois autorisé la poursuite des activités essentielles, parmi lesquelles figurent des enseignes locataires de Mercialys représentant près de 40% de sa base locative, sur les segments liés à l'alimentaire, la mobilité, l'information, la santé, l'hygiène, la presse, le tabac, la construction et les financements. Ainsi, l'ensemble des sites de Mercialys est resté ouvert durant la période de confinement de la population au niveau national, décrétée par le Gouvernement français le 16 mars 2020 et jusqu'au 11 mai 2020.

Le 11 mai 2020, suite à l'autorisation de réouverture des commerces et la levée du confinement de la population, les centres commerciaux de Mercialys ont pu accueillir à nouveau du public sur la totalité de leur surface commerciale (hors espaces de loisirs et restauration sur place). Cette réouverture intégrale des centres a été effectuée dans des conditions de santé et de sécurité optimales. Les restaurants ont pu réouvrir à partir du 2 juin 2020.

Dans ce contexte, une conciliation entre bailleurs et locataires a été jugée nécessaire par le Gouvernement français, qui a nommé une médiatrice en avril 2020. Cette médiation, achevée en mai 2020, a été signée par l'ensemble des fédérations de bailleurs, intégrant celles dont fait partie Mercialys, ainsi que par certaines fédérations de commerçants mais pas par les représentants des grandes enseignes.

Mercialys s'inscrit donc dans les grands principes de cette médiation dans le cadre des discussions en cours avec ses locataires. Ces principes sont les suivants :

- une enveloppe d'allègement maximum par bailleur de 50% des loyers facturés au 2<sup>ème</sup> trimestre 2020 aux enseignes ayant dû fermer obligatoirement durant le confinement (les charges doivent cependant être payées). L'enveloppe d'allègement maximum intègre les 3 mois de franchises de loyers accordés aux TPE (Très Petites Entreprises) ayant été contraintes de fermer, mesure demandée par le Ministère de l'Économie en avril 2020, et à laquelle les grands bailleurs, dont Mercialys, ont souscrit. La traduction de ce principe sur la base de loyers correspondant aux enseignes touchées par l'obligation de fermeture, soit environ 60% de la base locative totale de Mercialys, représenterait **une enveloppe maximum de 13,5 M€**.

Les allègements de **3 mois de loyers dédiés aux TPE** compris dans cette enveloppe, sont estimés à un montant **maximum de 4,7 M€**. Ce montant pourra évoluer en fonction des éléments juridiques qualifiant le statut de TPE qui doivent être envoyés par les enseignes concernées. Conformément aux règles comptables en vigueur, l'impact est lissé sur la durée ferme résiduelle des baux correspondants, ce qui se traduit par un **impact de 1,2 M€** reconnu dans les comptes au 30 juin 2020. Les effets au 2<sup>nd</sup> semestre 2020, ainsi qu'en 2021, 2022 et 2023, sont attendus à respectivement 1,3 M€, 1,4 M€, 0,6 M€ et 0,2 M€. Aucune négociation n'ayant été finalisée à la date de clôture des comptes avec des enseignes autres que des TPE, les comptes au 30 juin 2020 n'intègrent pas d'autres mesures d'allègement liées à la crise sanitaire. Celles-ci feront également l'objet d'un étalement sur la durée ferme résiduelle des baux correspondants, le cas échéant ;

- les charges doivent être payées au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre 2020. À ce titre, le taux de recouvrement à date ressort à 70,2% ;

- les locataires en situation d'impayés locatifs avant le confinement sont exclus de ces mesures d'accompagnement ;
- des contreparties à ces allègements pourront être envisagées (allongement de la durée du bail, renouvellement anticipé, signature d'un nouveau bail, inscription à la plateforme Ocitô, etc.) ;
- le recouvrement des loyers du 2<sup>ème</sup> trimestre 2020 est suspendu jusqu'au 30 septembre 2020, pour les commerces ayant dû obligatoirement fermer.

Néanmoins, l'obligation de fermeture a pu peser sur la rentabilité des enseignes concernées. Le recouvrement du quittance du 2<sup>ème</sup> trimestre 2020 ressort ainsi à 45,8%, contre 96,5% à fin mars 2020 sur 12 mois glissants. Conformément aux règles de la médiation telles que décrites ci-avant, Mercialis ne mettra en œuvre des mesures de recouvrement au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre 2020 qu'à partir du 30 septembre, pour les enseignes ayant été obligées de fermer.

Le ratio d'endettement de Mercialis (LTV hors droits), qui ressort à 41,1% à fin juin 2020, a été impacté par ce niveau de recouvrement inhabituel. Un recouvrement de l'ensemble du quittance du 2<sup>ème</sup> trimestre aurait résulté en un LTV hors droits de 40,0%. Le quittance du 3<sup>ème</sup> trimestre a été réalisé début juillet et son taux de recouvrement à date s'élève à 63,1%.

## II. Activité et résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2020

Les **loyers facturés** s'établissent à 90,7 M€, en baisse de -3,3%, reflétant principalement :

- les cessions d'actifs réalisées en 2019 pour -2,3% ;
- des effets incluant principalement la vacance stratégique liée aux programmes de restructuration en cours pour -0,2% ;
- l'impact des provisions au titre des allègements de loyers au bénéfice des TPE, étalées sur la durée ferme des baux, pour -1,3% ;
- l'effet de l'indexation pour +1,6% ;
- une baisse de la contribution du Commerce Éphémère, compte tenu des obligations de fermeture des commerces, de -0,8% ;
- les actions menées sur le parc pour -0,2%, cet effet intégrant notamment le décalage de mesures locatives engendré par le confinement ;
- le recul des loyers variables pour -0,1%.

Dès lors, compte tenu des 5 derniers effets décrits ci-avant, la **croissance organique** des loyers facturés affiche un recul de **-0,8%**, largement engendré par les conséquences de la crise sanitaire.

Les centres commerciaux de Mercialis<sup>5</sup> ont connu une **fréquentation soutenue** durant les semaines suivant le déconfinement. Après avoir reculé de -76,0% en moyenne par rapport à 2019 sur la période entre le 17 mars et le 10 mai 2020 (-77,9% pour le panel France<sup>6</sup>), la normalisation rapide des niveaux de fréquentation post réouverture a permis d'afficher un recul limité à -12,5% par rapport à 2019 pour la période allant du 11 mai au 25 juin 2020 (-25,0% pour le panel France<sup>6</sup>). La fréquentation sur les derniers jours de juin a, pour sa part, été impactée négativement par le décalage calendaire des soldes (-25,9%), débutées le 26 juin en 2019 et seulement le 15 juillet en 2020. Au final, la fréquentation des centres

<sup>5</sup> Grands centres et principaux centres leaders de proximité de Mercialis à surfaces constantes, représentant plus de 85% de la valeur des centres commerciaux de la Société

<sup>6</sup> Performance calculée sur la base du panel des centres commerciaux français de Quantaflow, ce dernier permettant un accès à des données de fréquentation quotidienne

commerciaux de Mercialys cumulée sur l'ensemble du 1<sup>er</sup> semestre 2020 affiche un recul de -27,4% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2019, soit une surperformance de +640pb par rapport à l'indice de référence national du CNCC<sup>7</sup> (-33,8%).

L'appréciation de l'évolution du **chiffre d'affaires des commerçants** sur l'ensemble du 1<sup>er</sup> semestre 2020 est peu pertinente. La fermeture d'une majorité des commerces entre le 15 mars et le 11 mai rend en effet ineffectives les analyses au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre. Mercialys note néanmoins une bonne performance des enseignes de ses centres sur la période allant du 11 au 31 mai (i.e. de la date de levée du confinement de la population et réouverture des commerces jusqu'à la fin du mois), avec un recul du chiffre d'affaires pour le mois de mai 2020 limité à -33,0% par rapport à mai 2019, soit l'équivalent d'une activité stable si les centres n'avaient pas dû opérer de façon dégradée sur le premier tiers du mois de mai 2020. Le chiffre d'affaires du mois de juin 2020 confirme cette tendance, avec une hausse de +0,6% par rapport au mois de juin 2019, malgré le décalage des soldes, porté par les démarches d'achats du quotidien et l'épargne disponible.

L'analyse du **taux d'effort**<sup>8</sup> se confronte aux mêmes limites que celle des chiffres d'affaires du fait des périodes de fermeture imposées aux commerces. Ce ratio s'établissait à un niveau très mesuré au 31 décembre 2019 de 10,4%.

Le **taux de vacance financière courante**<sup>9</sup> s'établit à 2,5% au 1<sup>er</sup> semestre 2020, identique au niveau constaté fin 2019 (2,5%).

Les **revenus locatifs** s'établissent à 92,0 M€, en baisse de -3,6% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2019, reflétant les éléments de variation des loyers facturés, les droits d'entrée affichant un recul par rapport à 2019 du fait d'un effet de base défavorable lié au projet d'extension du Port à La Réunion inauguré toute fin 2018. Les **loyers nets** baissent de -3,9% à 85,6 M€.

L'**EBITDA** ressort à 78,1 M€, en recul de -4,2% par rapport au 30 juin 2019. La marge EBITDA demeure à un niveau élevé de 84,9% (85,3% au 1<sup>er</sup> semestre 2019). Cette évolution intègre notamment un moindre niveau de distribution perçue au titre de la participation de 20% dans l'OPCI UIR 2 (qui détient le centre de Pessac), des charges de personnel en hausse compte tenu d'un moindre niveau d'activation dans un contexte de maîtrise des projets de développement, ainsi que des efforts d'informatisation.

Les **frais financiers nets** retenus dans le calcul du FFO<sup>10</sup> sont en nette baisse à 10,1 M€ (13,3 M€ à fin juin 2019), reflétant l'impact en année pleine du remboursement de la souche obligataire de 480 M€ à maturité mars 2019. Ce même impact est reflété dans le **coût moyen réel de la dette tirée**, qui s'établit à 1,1%, encore en baisse par rapport au taux de 1,3% constaté sur l'ensemble de l'année 2019.

Les **autres produits et charges opérationnels** (hors plus-values de cessions et dépréciations) pour -1,3 M€ sont constitués principalement de dotations aux provisions.

Les **impôts** représentent une charge de 1,2 M€ à fin juin 2020 (1,8 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2019). Ce montant correspond essentiellement à une charge de CVAE (cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises).

<sup>7</sup> Indice CNCC tous centres, périmètre comparable

<sup>8</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>9</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

<sup>10</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

La **quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence** (hors amortissements et dépréciations) s'élève à 1,4 M€ au 30 juin 2020, contre 2,0 M€ au 30 juin 2019. L'évolution de cette quote-part sur la période reflète à la fois les cessions d'actifs réalisées en 2019 par la SCI Rennes Anglet et l'impact des allègements de loyers au titre de la crise sanitaire, notamment sur la SCI AMR.

Les **intérêts ne donnant pas le contrôle** (hors plus-values et amortissements) ressortent à 5,2 M€ au 30 juin 2020, quasiment stables par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2019.

Au final, le **résultat des opérations (FFO)** est stable par rapport au 30 juin 2019 à 63,0 M€, soit 0,69 euro par action<sup>11</sup>.

(en milliers d'euros)	30/06/2019	30/06/2020	% var
<b>Loyers facturés</b>	<b>93 843</b>	<b>90 732</b>	<b>-3,3%</b>
Droits d'entrée et indemnités de déspecialisation	1 644	1 271	-22,7%
<b>Revenus locatifs</b>	<b>95 487</b>	<b>92 003</b>	<b>-3,6%</b>
Charges locatives non récupérées sur immeubles	(6 424)	(6 378)	-0,7%
<b>Loyers nets</b>	<b>89 063</b>	<b>85 626</b>	<b>-3,9%</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	1 690	1 698	+0,4%
Autres produits et charges	(2 977)	(2 384)	-19,9%
Charges de personnel	(6 294)	(6 860)	+9,0%
<b>EBITDA</b>	<b>81 482</b>	<b>78 079</b>	<b>-4,2%</b>
<i>Marge EBITDA (% des revenus locatifs)</i>	<i>85,3%</i>	<i>84,9%</i>	-
Résultat financier (hors impact de l'inefficacité des couvertures et risque de défaillance bancaire)	(13 252)	(10 087)	-23,9%
Reprise / (dotation) aux provisions	(172)	1 272	na
Autres produits et charges opérationnels (hors plus-value de cessions et dépréciations)	(32)	(1 268)	na
Charge d'impôt	(1 795)	(1 215)	-32,3%
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence (hors amortissements et dépréciations)	1 955	1 402	-28,3%
Intérêts ne donnant pas le contrôle (hors plus-values et amortissements)	(5 211)	(5 188)	-0,4%
<b>FFO</b>	<b>62 975</b>	<b>62 993</b>	<b>0,0%</b>
<b>FFO par action<sup>11</sup> (en euros)</b>	<b>0,69</b>	<b>0,69</b>	<b>+0,1%</b>

### III. Une approche raisonnée des investissements, mais une accélération du développement de la capacité de Mercialys à servir la logistique du dernier kilomètre

#### Accélération de la stratégie omnicanale de la Société avec la préparation du déploiement à grande échelle de solutions logistiques et digitales depuis les centres commerciaux

La crise sanitaire a mis en lumière certaines tendances de fond déjà présentes dans le commerce.

Du côté de l'offre, les restrictions de circulation des marchandises ont mis en exergue, avec la fermeture des frontières, les limites des modèles *just-in-time* ou recourant à des sites de production fortement délocalisés. Les ruptures d'approvisionnement et leurs conséquences en termes de disponibilité produits, d'allongement des délais de livraison, de renchérissement des coûts et d'augmentation de l'insatisfaction client, questionnent la robustesse de modèles d'organisation logistique tant amont qu'aval.

<sup>11</sup> Calculé sur le nombre d'actions moyen non dilué (basique), soit 91 609 039 actions

Du côté de la demande, les consommateurs, déjà fortement sensibilisés aux enjeux de la consommation locale, ont manifesté pendant la période de confinement un fort intérêt pour leurs commerces de proximité ouverts. Dans ce contexte si particulier amenant chacun à se concentrer sur l'essentiel et questionner ses habitudes, les centres commerciaux de Mercialys, avec leurs mix marchands axés sur la satisfaction d'une consommation récurrente à prix accessible, ont démontré toute leur pertinence et sont restés ancrés dans les habitudes de leurs communautés.

Ainsi, la période de fermeture imposée aux commerces physiques n'a pas engendré de report massif et structurant vers le commerce en ligne, les ventes s'y étant réalisées tenant plus d'un réflexe d'achat par défaut des consommateurs que d'un changement majeur de préférence. Outre l'insuffisance de produits disponibles, le e-commerce a lui aussi été confronté à de très fortes contraintes opérationnelles pendant la période de confinement, impliquant un recours massif des acteurs au chômage partiel (66% des e-commerçants en mars 2020<sup>12</sup>), une incapacité logistique (45% d'articles livrés dans un délai supérieur à 10 jours au mois d'avril 2020<sup>13</sup>) et une baisse du panier moyen<sup>14</sup>. Sur ce dernier point, la chute massive de la consommation dans les segments du tourisme, des transports, des loisirs et de certains produits non alimentaires, a engendré un ralentissement inédit de la croissance globale du e-commerce (tombée à +1,8% au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 contre +11,9% au 1<sup>er</sup> trimestre 2019<sup>14</sup>), rappelant que l'essentiel des achats sur Internet reste fortement sectorisé et axé sur des produits spécifiques.

Cette situation exceptionnelle démontre la pertinence, pour Mercialys, d'accroître son ancrage local et d'accélérer sa démarche omnicanale, en servant la logistique du dernier kilomètre depuis ses centres commerciaux.

Ainsi, la Société a démultiplié, au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020, les développements devant permettre le déploiement à grande échelle de ses solutions logistiques unifiées, proposant aux clients finaux : 1/ l'ensemble des produits vendus par les enseignes des centres en quelques clics et en une seule commande, 2/ la possibilité de les recevoir, indifféremment, à domicile ou de les récupérer en magasin ou en *drive*.

Dénommée Ocitô, l'offre de services de Mercialys est constituée de 3 solutions formant un véritable écosystème local répondant aux évolutions des tendances de consommation et aux limites des modèles actuels, en offrant aux enseignes, d'une part, un nouveau levier de croissance de leur chiffre d'affaires via un canal complémentaire de vente en ligne, d'autre part, l'opportunité de rationaliser leurs coûts logistiques. Ces 3 solutions sont :

1/ « Ocitô.net », une *marketplace* web et mobile, propriété de Mercialys, permettant aux consommateurs d'accéder facilement à l'offre des commerçants présents dans leur centre. « Ocitô.net » est fonctionnelle sur les centres commerciaux d'Angers et de Rennes avec une offre diversifiée de restauration, d'équipements de la maison, de produits de loisirs, ou encore d'optique ;

2/ « Ocitô.logistique », une gamme de services facilitant la consolidation et l'expédition de colis depuis les boutiques (cellule logistique dédiée, mise à disposition de consommables, affranchissement et ramassage centralisé), permettant aux enseignes de s'approprier et de développer le *ship-from-store*. Cette solution permet de mutualiser les besoins des enseignes qui opèrent déjà d'elles-mêmes en *ship-from-store*, avec les besoins de la *marketplace* « Ocitô.net », permettant un gain d'efficacité opérationnelle et des synergies de coûts pour l'ensemble des parties. Dès septembre 2020, chaque centre organisera, à ce titre, une collecte quotidienne de l'ensemble des colis auprès des enseignes et mettra à disposition un local sécurisé permettant de centraliser leur stockage ;

3/ « Ocitô.transport », un éventail de solutions d'adressage du dernier kilomètre pour permettre aux clients de récupérer leurs produits toujours plus rapidement : livraison immédiate, livraison à domicile à J+2, *Click & Collect*, *drive* et casiers de retrait.

---

<sup>12</sup> FEVAD, mars 2020

<sup>13</sup> LSA Conso, avril 2020

<sup>14</sup> FEVAD, mai 2020

Le développement de l'écosystème Ocitô se nourrit des avancées de la Société en matière de démultiplication des interactions personnalisées avec ses clients-enseignes comme avec ses clients finaux.

Mercialys a ainsi lancé au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020 la dernière version propriétaire de son programme de fidélité 100% digital, désormais opérationnelle au sein de 24 centres commerciaux et auprès de plus de 900 commerçants. En offrant davantage de pouvoir d'achat aux consommateurs, ce service contribue à dynamiser le chiffre d'affaires des enseignes et à soutenir la reprise de l'activité des centres en incitant à une consommation physique et locale.

Son fonctionnement, qui repose sur un système de cagnottage digital, invite les clients à présenter leur mobile à chaque achat au sein des enseignes participantes de leur centre. En partageant le contenu de leur panier d'achat, les consommateurs mettent à disposition des données permettant une compréhension plus précise de leurs habitudes et de leurs besoins, au service d'analyses historiques et prédictives.

Ce nouveau programme de fidélité alimente par ailleurs l'écosystème numérique de la Société, dont les bases de données qualifiées dépassent désormais la moitié de la clientèle unique de ses centres commerciaux.

### Des investissements envisagés uniquement a posteriori du programme de cessions en cours

Les effets de la crise sanitaire liée à la pandémie de covid-19 sur le contexte macro-économique renforce la nécessité pour Mercialys de préserver ses équilibres bilanciaux. Dès lors, la Société maintient un montant d'investissements très limité au titre de l'exercice 2020, portant essentiellement sur le Retail Park du Port à La Réunion, dont l'ouverture est prévue en novembre 2020. Ce projet, totalement pré-loué en amont de son ouverture, présente un taux de rendement de 6,8%.

La reprise des investissements, liés au portefeuille de projets ou aux potentielles acquisitions en dehors du périmètre actuel de la Société, sera conditionnée en premier lieu à la réalisation de cessions d'actifs. Des discussions sont actuellement en cours avec différentes typologies d'investisseurs, à la fois pour des centres commerciaux et des magasins alimentaires plus spécifiquement.

À fin juin 2020, le portefeuille de projets de Mercialys s'établit à 480,7 M€ à l'horizon 2027, soit un potentiel de loyers additionnels de 28,0 M€, pour un taux de rendement moyen cible de 7,0%. Ce portefeuille, qui concerne 27 sites sur les 53 centres commerciaux et actifs de centre-ville détenus par la Société, intègre à la fois des projets de surfaces commerciales (restructurations, extensions, retail parks), des projets de restauration et loisirs, et des projets d'activités tertiaires (logement, santé, *coworking*, etc).

(en millions d'euros)	Investissement total	Investissement restant à engager	Loyers nets prévisionnels	Rendement net cible (%)	Date de livraison
<b>PROJETS ENGAGÉS</b>	<b>12,1</b>	<b>5,9</b>	<b>0,8</b>	<b>6,8%</b>	<b>2020</b>
Commerce (Retail Park - Le Port)	12,1	5,9	0,8	6,8%	2020
<b>PROJETS MAÎTRISÉS</b>	<b>245,9</b>	<b>241,3</b>	<b>11,6<sup>15</sup></b>	<b>7,0%<sup>15</sup></b>	<b>2022 / 2026</b>
Commerce	138,4	134,3	9,7	7,0%	2022 / 2024
Restauration et loisirs	27,5	27,5	1,9	6,9%	2023
Activités tertiaires	80,0	79,5	na <sup>15</sup>	na <sup>15</sup>	2026
<b>PROJETS IDENTIFIÉS</b>	<b>222,6</b>	<b>221,8</b>	<b>15,6<sup>15</sup></b>	<b>7,0%<sup>15</sup></b>	<b>2023 / 2027</b>
Commerce	72,4	72,3	5,1	7,0%	2023 / 2027
Restauration et loisirs	70,0	70,0	4,9	7,0%	2024
Activités tertiaires	80,2	79,5	5,6 <sup>15</sup>	7,0% <sup>15</sup>	2024 / 2027
<b>TOTAL PROJETS</b>	<b>480,7</b>	<b>469,0</b>	<b>28,0<sup>15</sup></b>	<b>7,0%<sup>15</sup></b>	<b>2020 / 2027</b>

<sup>15</sup> Hors impact des projets mixtes de centre-ville, pouvant également générer des marges de promotion immobilière

- 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

## IV. Patrimoine et structure financière

**Actif net réévalué triple net (format EPRA) en baisse de -2,4% sur 12 mois et de -0,5% sur 6 mois**

La valeur du patrimoine de Mercialys s'établit à **3 522,6 M€, droits inclus**, en baisse de -3,1% sur 6 mois et de -6,1% sur 12 mois. À périmètre constant<sup>16</sup>, la valeur du patrimoine est en baisse de -3,1% sur 6 mois et de -3,7% sur 12 mois.

Hors droits, la valeur du patrimoine s'établit à 3 314,6 M€, également en recul de -3,1% sur 6 mois et de -6,1% sur 12 mois.

Le portefeuille de Mercialys à fin juin 2020 est constitué essentiellement de 53 centres commerciaux et sites de centre-ville<sup>17</sup>, dont 47% de grands centres régionaux et commerciaux et 53% de sites de proximité leaders (centres locaux et actifs de centre-ville).

La taille moyenne de ces centres commerciaux (hors actifs de centre-ville) s'établit à 17 200 m<sup>2</sup> à fin juin 2020, contre 7 400 m<sup>2</sup> à fin 2010. Leur valeur moyenne s'établit à 71,4 M€ droits inclus au 1<sup>er</sup> semestre 2020, contre 26,9 M€ en 2010.

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à **5,49% au 30 juin 2020**, contre 5,26% au 31 décembre 2019 et 5,20% au 30 juin 2019.

L'actif net réévalué simple net à fin juin 2020 s'établit à 19,72 € par action, en baisse sur 6 mois de -3,9% et sur 12 mois de -5,5%.

L'actif net réévalué triple net (format EPRA) diminue pour sa part de **-0,5% sur 6 mois à 19,90 € par action et de -2,4% sur 12 mois**. La variation de -0,11 €/action sur le semestre résulte des impacts suivants :

- versement de dividendes : -0,48 € ;
- résultat des opérations (FFO) : +0,69 € ;
- 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) : -0,98 €, dont un effet taux pour -1,60 €, un effet loyers pour +0,44 € et d'autres effets<sup>18</sup> pour +0,19 € ;
- variation de la juste valeur de la dette à taux fixe : +0,82 € ;
- variation de la juste valeur des dérivés et autres éléments : -0,16 €.

À noter que l'ANR triple net EPRA à fin juin 2020 ressort à un niveau supérieur à l'ANR simple net EPRA. Cet écart est lié à l'évolution de la juste valeur de la dette à taux fixe, traduisant une valeur de marché de cette dette inférieure à son nominal.

<sup>16</sup> Sites constants en surface

<sup>17</sup> Auxquels s'ajoutent 5 actifs diffus représentant une valeur d'expertise droits inclus totale de 12,2 M€

<sup>18</sup> Dont impact de la réévaluation des actifs hors périmètre organique et des Sociétés Mises en Equivalence, des capex de maintenance et des plus-values de cessions d'actifs

## Une structure financière équilibrée

La **dette tirée** de 1 572 M€ à fin juin 2020 est constituée de 3 souches obligataires et de billets de trésorerie.

Mercialys dispose au 30 juin 2020 de 410 M€ de ressources financières non tirées. Ce montant est stable par rapport à fin 2019. Mercialys dispose par ailleurs d'un programme de billets de trésorerie de 500 M€, soit une capacité d'émission supplémentaire de près de 128 M€ compte tenu de l'encours au 30 juin 2020.

Le **coût moyen réel de la dette tirée** pour le 1<sup>er</sup> semestre 2020 s'établit à **1,1%**, encore en baisse par rapport au niveau de 1,3% constaté sur l'ensemble de l'année 2019, reflétant l'impact en année pleine sur 2020 du remboursement de la souche obligataire de 480 M€ à maturité mars 2019.

La **maturité moyenne de la dette tirée** ressort à 3,2 ans à fin juin 2020. Suite à l'opération de refinancement menée en juillet 2020, qui était composée de l'émission d'une nouvelle souche obligataire de 300 M€ d'une maturité de 7 ans, et du rachat partiel de 181,3 M€ de nominal de la souche obligataire de maturité 2023, la maturité moyenne de la dette tirée s'établit à 3,9 ans (en date du 7 juillet 2020, soit la date de réalisation de l'opération de refinancement).

La structure financière de Mercialys demeure équilibrée, avec un ratio de **LTV hors droits** s'établissant à **41,1%**<sup>19</sup> au 30 juin 2020 (contre 39,5% au 31 décembre 2019) et un ratio de **LTV droits inclus** ressortant à 38,6% à la même date. Le ratio d'endettement intègre l'effet de la crise sanitaire liée au covid-19, au travers d'un moindre encaissement des loyers du 2<sup>ème</sup> trimestre 2020. Un recouvrement de l'ensemble du quittanceur aurait contribué à un niveau de LTV hors droits de 40,0%.

Le **ratio d'ICR** ressort à **10,6x**<sup>20</sup> au 30 juin 2020, en forte amélioration par rapport au niveau déjà élevé du 31 décembre 2019 (7,4x).

Le 9 juin 2020, l'agence Standard & Poor's a réitéré la notation **BBB avec perspective négative** de Mercialys.

Parallèlement, Mercialys a maintenu la **couverture de sa dette** à un niveau élevé. À ce titre, la position de dette à taux fixe (y compris billets de trésorerie) ressort à **82%** contre 86% à fin décembre 2019.

## V. Dividende et perspectives

Le 23 mars 2020, la Société a indiqué que ses objectifs, communiqués lors de la publication des résultats annuels 2019 en février 2020, étaient caducs, compte tenu du contexte de crise sanitaire liée au covid-19. De nombreuses incertitudes demeurent, tant au niveau de l'environnement macro-économique et sanitaire et de ses répercussions sur l'emploi et la consommation, qu'au niveau de l'activité des enseignes présentes dans les centres et des négociations actuellement en cours sur d'éventuelles mesures d'allègements de loyers et de contreparties associées.

À ce titre, la croissance organique des loyers n'apparaît plus comme un indicateur pertinent pour l'exercice 2020. Mercialys détaillera cependant précisément les différents facteurs d'évolution de ses

<sup>19</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 56,3 M€ au 30 juin 2020 et 65,2 M€ au 30 juin 2019, la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise)

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

loyers dans ses prochaines publications, afin d'offrir la plus grande clarté d'analyse pour ses parties prenantes.

Concernant le résultat des opérations (FFO) par action, Mercialys s'est fixée pour nouvel objectif une baisse comprise entre 10% et 15% par rapport à 2019.

Enfin, le dividende s'établira dans une fourchette de 70% à 95% du FFO 2020. Le Conseil d'Administration de la Société, qui s'est réuni le 27 juillet 2020, a décidé de reporter au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 la décision d'un éventuel versement d'acompte sur dividende d'ici la fin de l'exercice.

Ces objectifs s'entendent hors impacts d'une réitération d'épisodes de crise sanitaire.

\* \* \*

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 :**

Alexandre Leroy

Tél : + 33(0)1 53 65 24 39

Email : [aleroy@mercialys.com](mailto:aleroy@mercialys.com)

**À propos de Mercialys**

Mercialys est l'une des principales sociétés foncières françaises exclusivement présentes dans les centres commerciaux et les commerces de centre-ville. Au 30 juin 2020, Mercialys disposait d'un portefeuille de 2 111 baux représentant une valeur locative de 182,3 millions d'euros en base annualisée. Elle détient des actifs pour une valeur estimée au 30 juin 2020 à 3,5 milliards d'euros droits inclus. Mercialys bénéficie du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (« SIIC ») depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2005 et est cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris sous le symbole MERY, depuis son introduction en bourse le 12 octobre 2005. Le nombre d'actions en circulation au 30 juin 2020 est de 92 049 169 actions.

**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 2019 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**

<b>(en milliers d'euros)</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2020</b>
<b>Revenus locatifs</b>	<b>95 487</b>	<b>92 003</b>
Charges locatives et impôt foncier	(30 919)	(30 429)
Charges refacturées aux locataires	27 903	26 953
Charges sur immeubles	(3 408)	(2 901)
<b>Loyers nets</b>	<b>89 063</b>	<b>85 626</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	1 690	1 698
Autres produits	276	53
Autres charges	(3 254)	(2 438)
Charges de personnel	(6 294)	(6 860)
Dotations aux amortissements	(20 201)	(20 236)
Reprises / (Dotations) aux provisions	(172)	1 272
Autres produits opérationnels	11 164	3 541
Autres charges opérationnelles	(16 059)	(15 922)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>56 214</b>	<b>46 734</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	126	46
Coût de l'endettement financier brut	(12 239)	(7 401)
<b>(Coût de l'endettement financier net) / Produit de la trésorerie nette</b>	<b>(12 113)</b>	<b>(7 355)</b>
Autres produits financiers	134	124
Autres charges financières	(1 400)	(1 463)
<b>Résultat financier</b>	<b>(13 379)</b>	<b>(8 693)</b>
Impôt	(1 795)	(1 215)
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	1 350	775
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>42 390</b>	<b>37 599</b>
dont intérêts ne donnant pas le contrôle	4 414	4 384
dont part du Groupe	37 977	33 215
<b>Résultat par action</b> <sup>21</sup>		
Résultat net, part du Groupe (en euro)	0,41	0,36
Résultat net dilué, part du Groupe (en euro)	0,41	0,36

<sup>21</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 2020 = 91 609 039 actions
- Nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué au 1<sup>er</sup> semestre 2020 = 91 609 039 actions

**Bilan consolidé****ACTIFS**

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2019	30/06/2020
Immobilisations incorporelles	3 588	4 297
Immobilisations corporelles	857	1 247
Immeubles de placement	2 222 452	2 196 285
Actifs au titre des droits d'utilisation	9 981	9 411
Participations dans les entreprises associées	36 355	36 650
Autres actifs non courants	51 867	61 400
Actifs d'impôts différés	1 200	1 303
<b>Actifs non courants</b>	<b>2 326 300</b>	<b>2 310 593</b>
Créances clients	20 532	61 610
Autres actifs courants	36 594	30 066
Trésorerie et équivalents de trésorerie	72 024	180 547
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	111	111
<b>Actifs courants</b>	<b>129 262</b>	<b>272 334</b>
<b>Total actifs</b>	<b>2 455 562</b>	<b>2 582 929</b>

**CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS**

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2019	30/06/2020
Capital social	92 049	92 049
Primes, titres auto-détenus et autres réserves	565 909	547 065
Capitaux propres part du Groupe	657 958	639 114
Intérêts ne donnant pas le contrôle	202 072	202 107
<b>Capitaux propres</b>	<b>860 030</b>	<b>841 221</b>
Provisions non courantes	1 128	1 038
Dettes financières non courantes	1 234 944	1 245 863
Dépôts et cautionnements	21 502	22 058
Passifs de location non courants	9 640	9 155
Autres dettes non courantes	12 939	16 312
<b>Passifs non courants</b>	<b>1 280 154</b>	<b>1 294 425</b>
Dettes fournisseurs	13 839	16 983
Dettes financières courantes	261 643	375 472
Passifs de location courants	959	968
Provisions courantes	10 920	10 389
Autres dettes courantes	27 542	42 637
Dettes d'impôt exigible courant	474	833
<b>Passifs courants</b>	<b>315 378</b>	<b>447 282</b>
<b>Total capitaux propres et passifs</b>	<b>2 455 562</b>	<b>2 582 929</b>