

Résultats annuels 2023

- Les distributeurs alimentaires Intermarché, Auchan et Carrefour vont se substituer aux enseignes du groupe Casino et ainsi considérablement améliorer le profil de risque locatif de la foncière dès 2024. Sur la base des informations publiques disponibles, ces trois acteurs représenteraient respectivement 5,2%, 4,1% et 2,0% de la base locative pro-forma de Mercialys.
- Le résultat net récurrent (RNR) s'élève à 109,0 M€ (+3,3%), soit 1,17 € / action en hausse de +3,3%**, supérieur à l'objectif d'une progression d'au moins +2%. La base de comparaison 2022 intégrait des éléments liés à la crise sanitaire. Sur une base retraitée de ces impacts exceptionnels, le RNR 2023 est en **progression de +11,0%**.
- La conjonction d'une **stabilisation de la réversion, d'une croissance organique des loyers facturés de +4,1%** et d'un **taux de vacance courante très limité à 2,9%** a pleinement contribué à la croissance du RNR.
- Le chiffre d'affaires des commerçants** locataires, en hausse de +2,2% vs. 2022, illustre la bonne résistance de l'activité des enseignes de la foncière permise par la soutenabilité du taux d'effort à 10,7% vs. 11,1% en 2022.
- La marge d'EBITDA ressort à 83,9%**, en amélioration par rapport à 2022 (83,2%), grâce à la dynamique locative et la maîtrise des coûts opérationnels.
- La **valeur du portefeuille** droits inclus s'inscrit en baisse de -7,0% à périmètre constant à fin 2023 (-3,7% au 2nd semestre) en raison d'une remontée de +86 pb du taux moyen d'expertise à 6,61% (+40 pb sur le 2nd semestre). Le portefeuille d'actifs de Mercialys offre un rendement particulièrement élevé de 405 pb au-dessus du taux sans risque. **L'ANR EPRA NDV** s'établit à 17,10 €/action, en baisse de -18,4% sur l'année et de -9,1% sur le 2nd semestre reflétant la baisse de valeur des sites et la revalorisation de la dette à taux fixe en valeur de marché.
- Le potentiel de croissance de la Société est intact et est envisagé dans le cadre d'un maintien d'une structure financière solide. Le **ratio d'endettement (LTV hors droits)** 2023 s'établit à un niveau maîtrisé de 38,9% malgré le recul de la valeur des actifs, l'ICR ressortant à 5,1x.
- Ces équilibres financiers offrent également à Mercialys l'opportunité de déployer son **portefeuille de projets**, qui s'établit à 429 M€ fin 2023, afin d'alimenter sa croissance future, tout en maintenant un critère de rentabilité très strict des projets d'au moins 250 pb au-dessus du coût de refinancement.
- Un dividende proposé à 0,99€/action au titre de 2023**, en hausse de +3,1% vs. 2022. Il représente 85% du RNR et fait ressortir un **rendement particulièrement élevé de 9,9%** sur le cours de clôture à fin 2023.
- Objectifs 2024** : la Société maintiendra une grande sélectivité dans le choix de ses projets et restera soucieuse de pérenniser un rendement attractif pour ses actionnaires. Mercialys se fixe pour objectif une croissance de son RNR par action d'au moins +2,0%, ainsi qu'un dividende dans une fourchette de 75% à 95% du RNR 2024.

	31/12/2022	31/12/2023	Var. %
Croissance organique des loyers facturés dont indexation	+4,1%	+4,1%	-
EBITDA (M€)	144,2	149,4	+3,6%
Marge EBITDA	83,2%	83,9%	-
Résultat net récurrent (M€)	105,5	109,0	+3,3%
ICR (ratio EBITDA/coût de l'endettement financier net)	5,9x	5,1x	-
LTV (hors droits)	35,3%	38,9%	-
LTV (droits inclus)	33,0%	36,4%	-
Valeur du patrimoine droits inclus (M€)	3 091,2	2 872,0	-7,0% ¹
ANR EPRA NRV (€/action)	20,54	18,25	-11,2%
ANR EPRA NTA (€/action)	18,42	16,29	-11,6%
ANR EPRA NDV (€/action)	20,94	17,10	-18,4%
Dividende (€/action)	0,96	0,99²	+3,1%

¹ Variation à périmètre constant

² Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 25 avril 2024

I. Activité et résultats 2023

1 - Mercialys devient la seule foncière partenaire de tous les grands réseaux de distribution alimentaire français

Le 18 décembre 2023, le groupe Casino a annoncé être entré en négociation exclusive avec Intermarché et Auchan Retail en vue de la cession de la quasi-totalité du périmètre des hypermarchés et supermarchés du groupe Casino (hors Corse) au profit du Groupement Les Mousquetaires et d'Auchan Retail. A l'issue de ces négociations exclusives, Casino a annoncé le 24 janvier avoir conclu des accords avec Auchan Retail et le Groupement Les Mousquetaires prévoyant la cession de 288 magasins. La réalisation de l'opération, qui reste soumise à l'approbation des autorités de la concurrence, devrait intervenir au 2^{ème} trimestre 2024, après consultation des instances représentatives du personnel concernées. Les accords prévoient un transfert des magasins selon trois vagues successives ; au 30 avril 2024, au 31 mai 2024 et au 1^{er} juillet 2024.

Le portefeuille d'hypermarchés et supermarchés du groupe Casino en Corse, où Mercialys est propriétaire de cinq hypermarchés Casino à 60% en partenariat avec la société Corin, n'a pas été intégré par le groupe Casino dans le présent accord de cession.

Le 24 janvier 2024, Carrefour annonçait également être entré en négociations exclusives avec Intermarché en vue de la reprise de 31 points de vente. Aux termes de l'accord, Carrefour se substituera à Intermarché pour l'achat de 26 magasins auprès de Casino, les 5 autres magasins seront rachetés directement à Intermarché.

Le 25 janvier 2024, le magazine LSA a publié la liste des 31 magasins repris par Carrefour, dont les hypermarchés de Lanester et du Puy, propriétés de Mercialys.

Par cette recomposition profonde du secteur de la distribution en France, Mercialys, dont l'ancrage alimentaire était représenté exclusivement par le groupe Casino représentant 20,5% de ses loyers en 2023, en périmètre consolidé, va devenir la seule foncière commerciale européenne partenaire de toutes les grandes enseignes de distribution alimentaires françaises.

A cette occasion, Mercialys réaffirme sa conviction stratégique de conserver une exposition significative de ses revenus locatifs à la distribution alimentaire, classe d'actifs offrant un socle de revenus récurrents et indexés.

Fin 2023, 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 (dont 9 opérées par Casino et 1 par Intermarché depuis le 1/10/2023) détenues à 51% par Mercialys (via les SAS Immosiris et Hyperthetis Participation, détenues à 49% par BNPP Real Estate)
- 5 GSA (dont 3 opérées par Monoprix, 1 par Casino et 1 par Intermarché depuis le 1/10/2023) détenues à 25% par Mercialys (via la SCI AMR, détenue à 75% par Amundi).

En prenant en compte la quote-part des loyers selon la détention des actifs via ces différentes entités l'exposition économique de Mercialys aux loyers d'enseignes exploitées par le groupe Casino ressort à 17,4%.

En pro-forma, sur la base des informations publiées dans la presse (ci-avant et article du 22 janvier du magazine LSA) et sous réserve de la répartition finale des différents hypermarchés, les enseignes Intermarché, Auchan et Carrefour représenteraient respectivement 5,2%, 4,1% et 2,0% des loyers en périmètre économique.

Cette recomposition modifie et améliore considérablement le profil de risque locatif de la foncière. Elle permet de substituer une exposition mono-locative à une enseigne en difficulté par une exposition multi-locataire à des enseignes financièrement solides et commercialement performantes.

Cette opération contribuera ainsi significativement à la démarche de diversification de la base locative de Mercialys : le 1er locataire actuel de la foncière représentera nettement moins de 10% de la base locative.

Par ailleurs, Mercialys pourra, le cas échéant, accompagner ces acteurs dans l'optimisation de leur concept et format en s'appuyant sur son expérience en matière de transformation d'actifs et en synergie avec les galeries commerciales attenantes.

Au-delà de ce périmètre de sites sur lesquels est Mercialys est directement exposé aux GSA :

- 19 de ses galeries marchandes sont actuellement ancrées à un hypermarché Casino dont elle n'est pas propriétaire des murs et font l'objet de projets de transfert d'enseignes alimentaires auprès d'Intermarché et de Auchan ;
- 7 de ses galeries marchandes sont déjà ancrées à des hypermarchés dont elle ne détient pas les murs et qui sont exploitées par des enseignes autres que Casino : Super U à Rennes, Rodez, Montauban, Carrefour au Port, à Saint-Benoît et Saint-Pierre (La Réunion), RunMarket (partenaire Intermarché) à Sainte-Marie (La Réunion).

Sur tous ces sites, le positionnement prix attractif d'Intermarché, Auchan et Carrefour conforte le mix marchand de Mercialys, orienté vers l'offre du quotidien à prix abordable, et est ainsi de nature à soutenir la cohérence de l'offre proposée, la fréquentation des centres et les performances opérationnelles des commerçants.

2 - Les excellentes performances commerciales de galeries, centrées sur les besoins du quotidien, alimentent la bonne orientation des indicateurs opérationnels

En 2023 la hausse du pouvoir d'achat des ménages de +0,6%, alimentée par la hausse des salaires mais également des revenus de l'épargne, s'est traduite par une progression de +0,7% de la consommation des ménages, après +2,1% en 2022, selon les dernières projections de la Banque de France du 19 décembre 2023. Cette tendance masque de nombreux arbitrages de dépenses réalisés par les consommateurs afin de limiter les impacts d'une inflation restée forte en 2023, avec des prix à la consommation en glissement annuel qui ont progressé de +4,5 % au dernier trimestre 2023.

La fréquentation des galeries commerciales (hors hypermarchés) de Mercialys est en hausse de +1,4% en 2023, l'indice national Quantaflow ressortant quant à lui en progression de +1,9%. L'écart de performance de -50 pb en faveur de l'indice national s'est réduit tout au long de l'année (-140 pb à fin juin et -80 pb à fin septembre) et traduit l'attractivité des galeries, compensant la perte de vitesse des hypermarchés gérés par le Groupe Casino, dont la baisse de fréquentation sur l'année s'est établie à -8,7%.

L'ouverture sous enseigne Intermarché, à partir du 15 octobre 2023, de deux hypermarchés anciennement opérés par Casino et détenus par Mercialys au Puy (à 51%, le solde étant détenu par BNPP Real Estate) et à Besançon (à 25%, le solde étant détenu par Amundi) s'est traduite par un accueil favorable des clients à ce changement d'enseigne. Ainsi, la fréquentation de l'hypermarché de Besançon sur les deux derniers mois de l'année est en sensible progression avec respectivement +24,9% et +37,5% en novembre et décembre, contre une stabilité de la fréquentation sur les 9 premiers mois de l'année 2023.

Dans ce contexte, le panier moyen de consommation sur les centres de la foncière a continué sa progression en 2023 pour s'établir à 20,3€ par visiteur, contre 19,3€ en 2022 (+5,2%). Au-delà du seul effet de l'inflation, cette progression reflète l'attractivité intacte des centres commerciaux de Mercialys au travers de leur offre abordable et axée sur les besoins essentiels, qui résiste aux arbitrages contraints réalisés par les consommateurs.

Cette hausse du taux de transformation a permis une nouvelle progression du **chiffre d'affaires** des commerçants sur le patrimoine de Mercialys qui ressort à +2,2% en 2023 par rapport à 2022, pour un panel national (FACT) en croissance de +3,3%.

Evolution de la performance relative 2023 des Centres commerciaux de Mercialys vs. le panel national (FACT)

Chiffre d'affaires (cumul)	1 ^{er} semestre 2023	2 ^{ème} semestre 2023	Fin décembre 2023
Enseignes Mercialys	+3,5%	-1.3%	+2,2%
Indice d'activité FACT	+4,8%	-1,4%	+3,3%
Delta	-130 pb	+10 pb	-110 pb

La surperformance du panel FACT, en grande partie liée à un effet de base très favorable au 1^{er} trimestre (les grands centres commerciaux avaient souffert de la mise en place du pass vaccinal au 1^{er} trimestre 2022), s'est inversée au cours du second semestre reflétant la bonne performance commerciale des enseignes clientes de Mercialys.

Le **taux d'effort**³ ressort à 10,7% en 2023 contre 11,1% en 2022 et 10,9% au 1^{er} semestre 2023. Ce ratio en amélioration et restant à un niveau particulièrement mesuré, permet d'apprécier la soutenabilité des loyers pour les enseignes locataires de la foncière. Ce coût d'occupation immobilier raisonné sous-tend un niveau moyen de charges locatives par m² (hors taxe foncière) facturé aux enseignes de 48€, reflétant l'augmentation des charges due à l'inflation mais également l'important travail de la foncière pour en limiter l'impact, notamment par des mesures de sobriété énergétique.

Parallèlement, le **taux de recouvrement** des loyers et charges à fin janvier 2024 s'établit à 96,3% pour l'exercice 2023, étant précisé qu'à ce jour le groupe Casino paye ses loyers conformément à ses engagements contractuels.

Le **taux de vacance financière courante**⁴ ressort à 2,9% fin décembre 2023, en amélioration sensible par rapport aux 3,3% à fin juin 2023 et en ligne avec le niveau de 2,9% à fin décembre 2022.

Cette stabilité de la vacance financière courante est particulièrement satisfaisante au regard du nombre important d'enseignes, essentiellement dans le prêt à porter, qui se sont déclarées en redressement judiciaire ou en liquidation au cours de l'année 2023 dans un contexte de sortie de crise sanitaire et d'arrêt des mesures de soutien gouvernementales.

Une intense activité de recommercialisation tout au long de l'année 2023 a permis à Mercialys de maintenir la vacance financière courante à un niveau très maîtrisé, à 40 pb seulement au-dessus du plus bas historique de 2,5% constaté en 2019.

Cette dynamique est illustrée par la signature de 150 baux de renouvellement ou de recommercialisation en 2023 tout comme en 2022. Si la comparaison d'une année sur l'autre n'est pas indicative compte tenu de la diversité de l'échéancier de baux, Mercialys constate une dynamique commerciale très soutenue et une accélération au dernier trimestre.

Le taux de **réversion** 2023, associé à ces négociations est ressorti stable (+0,1%) et cohérent avec l'indexation élevée en 2023 à +3,7%.

La stratégie de Mercialys de continuer à orienter son mix-marchand vers des enseignes reconnues, abordables et essentielles pour les consommateurs s'est traduite par des signatures en 2023 illustrant la vocation de la foncière à

³ Rapport entre le loyer, les charges (y compris fonds marketing) et les travaux refacturés TTC, payés par les commerçants, et leur chiffre d'affaires TTC (hors grandes surfaces alimentaires)

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

travailler en permanence la commercialité et l’attractivité de ses sites. Cela concerne aussi bien les actifs leaders que les sites en reconquête au sein de patrimoine de Mercialys.

Parmi les centres leaders, Angers et Nîmes ont enregistré en 2023 des prises à bail avec des enseignes plébiscitées par les clients telles que Rituals, Darty, Intimissimi ou encore the Waffle Factory et Amorino à Angers, Adidas Originals, Project X Paris, Adopt, Rituals, Bouygues Telecom ou la Fabrique Cookies à Nîmes.

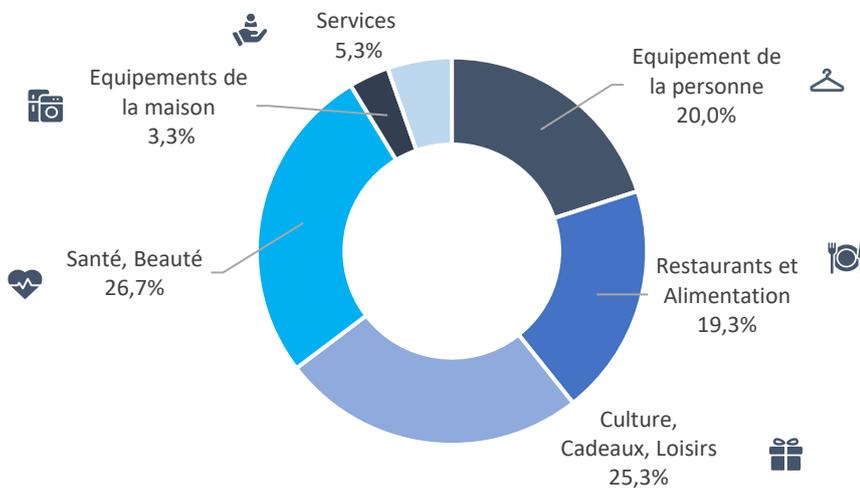
Au sein des centres en reconquête, le centre de Fenouillet à Toulouse a bénéficié de la signature de 14 baux en 2023, dont 4 sur le segment culture/loisirs/cadeaux (dont Wizzle et Media Clinic), 3 sur la santé-beauté (Krys Audition, Afflelou, la Boutique du Coiffeur) ainsi que l’enseigne de mode discount Naumy sur une moyenne surface. Le centre d’Annecy, qui a par ailleurs inauguré l’ouverture du cinéma Megarama en début d’année, a bénéficié de la signature de plusieurs baux avec des enseignes nationales de premier plan telles que New Yorker ou Normal.

Ces signatures illustrent la faculté de Mercialys à relouer ses emplacements suite à des défaillances d’enseignes, à réduire tendanciellement le poids du prêt-à-porter et élargir le panel d’offre pour les consommateurs, contribuant à renforcer la commercialité des sites de la foncière.

Le mix marchand, hors GSA, de ces 150 signatures en renouvellement et recommercialisation 2023 et repris dans le graphique ci-dessous, illustre bien cette tendance profonde.

En effet, l’équipement de la personne représente 20% des nouvelles signatures (en nombre) alors que cette catégorie représente 36,5% de la base locative hors GSA de la Société à fin 2023. La santé-beauté a compté pour un peu moins de 27% des signatures en 2023 alors que ce segment d’activité pèse pour 16,4% de la base locative hors GSA à fin 2023.

Répartition des signatures de baux de renouvellement et recommercialisation 2023 par segment d’activité



3 - Une progression du résultat net récurrent supérieure à l’objectif, tirée par une croissance organique soutenue et la maîtrise des coûts opérationnels et des frais financiers

Les **loyers facturés** s’établissent à 177,5 M€, en hausse de +2,8% à périmètre courant mais en hausse de +4,1% à périmètre constant. Ces évolutions résultent des éléments suivants :

	Cumulé à fin décembre 2022		Cumulé à fin décembre 2023	
Indexation	+1,9 pp	+3,3 M€	+3,7 pp	+6,3 M€
Contribution du Commerce Éphémère	+0,7 pp	+1,3 M€	-0,3 pp	-0,5 M€
Contribution des loyers variables	-0,1 pp	-0,3 M€	+1,1 pp	+1,9 M€
Actions menées sur le parc	+1,0 pp	+1,7 M€	-0,8 pp	-1,4 M€
Impact comptable des « allègements Covid-19 » de loyers consentis aux enseignes	+0,5 pp	+0,9 M€	+0,4 pp	+0,8 M€
Croissance à périmètre constant	+4,1 pp	+6,9 M€	+4,1 pp	+7,1 M€
Acquisitions et cessions d'actifs	-2,5 pp	-4,3 M€	-1,2 pp	-2,0 M€
Autres effets	-0,2 pp	-0,4 M€	-0,1 pp	-0,2 M€
Croissance à périmètre courant	+1,3 pp	+2,3 M€	+2,8 pp	+4,9 M€

La **croissance organique**⁵ des loyers facturés **en hausse de +4,1%**, a été portée notamment par l'effet de l'indexation à +3,7% et par la contribution des loyers variables, signe de la bonne activité des enseignes locataires.

La contribution du **Commerce Éphémère** est en léger repli sur l'ensemble de l'année 2023. Cette activité a été impactée par la réduction des flux de fréquentation des hypermarchés sur certaines typologies d'activités de ce segment.

Les **effets de périmètre** pèsent pour -2,0 M€ sur les loyers 2023 et sont essentiellement liés aux cessions réalisées en avril 2022 (hypermarchés Géant Casino d'Annecy Seynod et de Saint-Etienne Monthieu) et en décembre 2022 (galeries de Marseille Sainte-Anne et Marseille Croix-Rouge).

Les **revenus locatifs** s'établissent ainsi à 178,0 M€. Ils sont en hausse de +4,7 M€ (+2,7%) par rapport à 2022, reflétant les éléments de variation des loyers facturés et la baisse des droits d'entrée et indemnités de déspecialisation.

Les **loyers nets** ressortent à 170,9 M€, en hausse de +3,0% par rapport à fin 2022. Deux éléments significatifs participent à cette évolution.

Ainsi, la Société a bénéficié de la baisse des honoraires de gestion versés pour près de 6 M€, du fait de l'internalisation de fonctions début 2023. En revanche, en 2022, un produit net de +7,8 M€ avait été comptabilisé pour 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 +9,2 M€ et parallèlement, une charge de -1,4 M€ relative à des avoirs sur loyers. En 2023, l'effet net relatif à cette situation exceptionnelle est très limité à +0,4 M€, décomposé entre une charge de -0,7 M€ correspondant à des avoirs sur les loyers facturés et des reprises de provisions liées aux impayés directement engendrés par la crise sanitaire de +1,1 M€. Hors ces éléments exceptionnels liés à la crise sanitaire, les loyers nets seraient en hausse de +7,8% en 2023.

Malgré cet effet de base élevé, l'**EBITDA** s'établit à 149,4 M€ en hausse de +3,6% par rapport à 2022. Indicateur de l'efficacité de la gestion opérationnelle de la foncière, l'EBITDA a bénéficié de la croissance des loyers et a été soutenu par un strict contrôle des coûts relatifs à l'exploitation des sites et des coûts de structure. La marge d'EBITDA progresse ainsi à 83,9% (vs. 83,2% en 2022).

Les **frais financiers nets** retenus dans le calcul du résultat net récurrent, s'élèvent à 29,6 M€, stables par rapport à 2022 (29,7 M€). Le **coût moyen réel de la dette tirée** s'établit à 2,3% pour l'ensemble de l'année 2023 contre 2,1% à fin juin 2023. La hausse de +30 pb par rapport à fin 2022 (2,0%) est essentiellement due à l'extinction de produits de variabilisation, participant au renforcement de la couverture de la dette à taux fixe à 96% et cela conformément à ce que la Société avait annoncé dans un contexte de volatilité sur les taux d'intérêt. La hausse des produits financiers sur

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

la trésorerie placée a néanmoins permis de compenser en grande partie l'augmentation du coût moyen de la dette tirée.

Les **autres produits et charges opérationnels** (hors plus ou moins-values de cessions et dépréciations) ressortent à +2,2 M€ contre +0,6 M€ en 2022 et sont constitués principalement 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.

Les **impôts** retenus dans le calcul du résultat net récurrent, représentent une charge de -0,6 M€ à fin décembre 2023 contre -0,5 M€ à fin décembre 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 ou moins-values, amortissements et dépréciations) s'élève à 3,6 M€ en 2023 contre 3,7 M€ au 31 décembre 2022.

Les **participations ne donnant pas le contrôle** (hors plus ou moins-values, amortissements et dépréciations) s'élèvent à -11,2 M€ en 2023, contre -10,4 M€ en 2022.

Le **résultat net récurrent** ressort ainsi à 109,0 M€ en progression +3,3% par rapport à 2022. Cette performance opérationnelle permet ainsi à la Société d'afficher un résultat net récurrent par action de 1,17 €/action⁶, en hausse de +3,3%, soit une performance supérieure à l'objectif fixé d'un résultat net récurrent par action en croissance d'au moins +2% par rapport à 2022. Comme évoqué ci-avant, la base de comparaison au 31 décembre 2022 a bénéficié d'un produit net de +7,8 M€ au titre des effets de la crise sanitaire, contre un produit net de +0,4 M€ dans les comptes à fin décembre 2023. Le résultat net récurrent retraité de ces éléments exceptionnels serait en progression de +11,0%.

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2023	Var. %
Loyers facturés	172 602	177 495	+2,8%
Droits d'entrée et indemnités de déspecialisation	674	515	-23,6%
Revenus locatifs	173 277	178 010	+2,7%
Charges locatives et impôt foncier non récupérés et autres charges nettes sur immeubles	-7 345	-7 086	-3,5%
Loyers nets	165 932	170 924	+3,0%
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	2 846	3 078	+8,1%
Autres produits et charges	-5 859	-4 433	-24,3%
Charges de personnel	-18 690	-20 169	+7,9%
EBITDA	144 229	149 400	+3,6%
Marge d'EBITDA (% des revenus locatifs)	83,2%	83,9%	-
Résultat financier (hors éléments non récurrents ⁷)	-29 659	-29 593	-0,2%
Reprises/(Dotations) aux provisions	-2 527	-4 774	+88,9%
Autres produits et charges opérationnels (hors plus ou moins-values de cessions et dépréciations)	624	2 179	na
Charge d'impôt	-463	-634	+36,9%
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises (hors plus ou moins-values, amortissements et dépréciations)	3 680	3 574	-2,9%
Participations ne donnant pas le contrôle (hors plus ou moins-values, amortissements et dépréciations)	-10 360	-11 191	+8,0%
Résultat net récurrent ⁸	105 524	108 961	+3,3%
Résultat net récurrent par action – en euros	1,13	1,17	+3,3%

⁶ Calculé sur le nombre d'actions moyen non dilué (basique), soit 93 305 357 actions

⁷ Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire, primes, frais et amortissements exceptionnels liés aux rachats obligataires, et produits et charges issus du débouclage d'opérations de couvertures

⁸ 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

II. Une structure financière très saine qui permet d'absorber l'ajustement de la valeur du patrimoine

- 1 - Un actif net réévalué EPRA NDV (Net Disposal Value) en baisse de -9,1% sur 6 mois et de de -18,4% sur 12 mois reflétant une baisse de la valorisation des sites et une revalorisation significative de la dette à taux fixe en valeur de marché

La **valeur du patrimoine** de Mercialys s'établit à 2 872,0 M€ droits inclus, en baisse de -3,8% sur 6 mois et de -7,1% sur 12 mois. À périmètre constant⁹, elle recule de -3,7% sur 6 mois et de -7,0% sur 12 mois.

Hors droits, la valeur du patrimoine s'établit à 2 692,3 M€, en baisse de -3,8% sur 6 mois et de -7,1% sur 12 mois. À périmètre constant⁹, elle recule de -3,7% sur 6 mois et de -7,0% sur 12 mois.

Le portefeuille de Mercialys à fin décembre 2023 est constitué essentiellement de 48 centres commerciaux¹⁰, dont 25 grands centres régionaux et commerciaux et 23 sites de proximité leaders.

Le **taux de rendement moyen des expertises** ressort à 6,61% au 31 décembre 2023 contre 5,75% au 31 décembre 2022 et 6,21% au 30 juin 2023. Cette décompression des taux d'expertise de 40 pb sur le 2nd semestre et de 86 pb sur l'ensemble de l'année traduit l'environnement haussier des taux d'intérêt entre 2022 et 2023, une augmentation globale de la prime de risque matérialisée par les évaluateurs sur le secteur immobilier en général et, plus spécifiquement pour Mercialys, un risque jugé accru sur la pérennité des revenus locatifs provenant du groupe Casino et ce, avant le dénouement de la restructuration. Les hypothèses économiques et financières retenues par les évaluateurs n'ont en revanche pas fondamentalement varié d'un exercice à l'autre traduisant la puissance des sites de la foncière, illustrée par une vacance faible et une indexation positive.

Cette décompression du taux d'expertise à 6,61% permet à Mercialys d'offrir un écart significatif de rendement sur ses actifs de 405 pb par rapport au taux sans risque (OAT 10 ans) au 31 décembre 2023.

Il faut remonter à 2006 pour trouver chez Mercialys un taux d'expertise assez similaire de 6,30%, qui représentait alors un écart de rendement avec l'OAT de 231 pb, sensiblement inférieur à celui constaté à fin 2023. Pour autant, au cours de cette période de plus de 15 ans, la foncière a modifié en profondeur la structure de son portefeuille d'actifs par un recentrage massif, passant de 157 actifs à 48 sites. La Société a ainsi considérablement renforcé la puissance de son patrimoine par ces rationalisations successives, la valeur unitaire des actifs ressortant à 60 M€ en 2023, contre 8,1 M€ en 2006.

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

	EPRA NRV			EPRA NTA			EPRA NDV		
	31 déc. 2022	30 juin 2023	31 déc. 2023	31 déc. 2022	30 juin 2023	31 déc. 2023	31 déc. 2022	30 juin 2023	31 déc. 2023
€/action	20,54	19,03	18,25	18,42	16,99	16,29	20,94	18,80	17,10
Var. sur 6 mois	+0,9%	-7,4%	-4,1%	+1,0%	-7,8%	-4,1%	+6,6%	-10,2%	-9,1%
Var. sur 12 mois	+0,1%	-6,5%	-11,2%	+0,2%	-6,9%	-11,6%	+19,0%	-4,3%	-18,4%

⁹ Sites constants en nombre et en surface

¹⁰ Auxquels s'ajoutent 2 actifs diffus représentant une valeur d'expertise droits inclus totale de 13,0 M€

L'**actif net réévalué EPRA NDV** s'établit à 17,10 €/action, en baisse de -9,1% sur 6 mois et de -18,4% sur 12 mois. La variation de -3,84 €/action sur 12 mois résulte des impacts suivants :

- le versement des dividendes : -0,96 € ;
- le résultat net récurrent : +1,17 € ;
- la variation de la plus ou moins-value latente¹¹ : -2,04 €, dont un effet taux pour -4,07 €, un effet loyers pour +1,90 € et d'autres effets¹² pour +0,13 € ;
- la variation de la juste-valeur de la dette à taux fixe : -1,53 € ;
- la variation de la juste-valeur des dérivés et des autres éléments : -0,49 € ;

2 - Un ratio d'endettement (LTV) droits inclus à 36,4% et un ICR à 5,1x attestant d'un profil financier particulièrement solide.

Le **coût moyen réel de la dette tirée**¹³ pour 2023 s'établit à 2,3%, en hausse limitée par rapport au niveau de 2,0% constaté à fin 2022 et 2,1% à fin juin 2023. Cette variation est essentiellement due à la mise en place d'instruments de fixation et à l'extinction de produits de variabilisation participant au renforcement de la couverture de la dette. En effet, dans un contexte de forte hausse et de volatilité des taux d'intérêt à partir du 1^{er} semestre 2022, Mercialys a renforcé son taux de **couverture de sa dette** à taux fixe, qui s'est établi à 96% pour 2023. Pour 2024, la mise en place d'instruments de couverture sur la dette résiduelle permettra d'atteindre une couverture à 100% de la dette à taux fixe, le coût moyen réel de la dette tirée devant, sur cette base, se rapprocher du coût moyen de la dette obligataire, soit 2,6%.

La **dette tirée** s'établit à 1 192 M€ à fin décembre 2023. Elle est constituée de 3 souches obligataires et d'1 placement privé pour un montant nominal résiduel de 1 150 M€, ainsi que de billets de trésorerie dont l'encours à fin décembre 2023 s'élève à 42 M€. Parallèlement la **trésorerie** s'élève à **118 M€** à fin 2023.

La **maturité moyenne de la dette tirée** ressort à 3,8 ans au 31 décembre 2023 contre 4,2 ans à fin juin 2023 et 4,5 ans au 31 décembre 2022. Hors les billets de trésorerie, Mercialys n'a aucune maturité de dette tirée avant février 2026.

La structure financière de Mercialys est restée très saine, avec un ratio de **LTV hors droits**¹⁴ s'établissant à **38,9% au 31 décembre 2023** (contre 38,6% au 30 juin 2023 et 35,3% au 31 décembre 2022) et un ratio de **LTV droits inclus** à **36,4%** à la même date (contre 36,1% au 30 juin et 33,0% au 31 décembre 2022). Le ratio de LTV est très nettement inférieur au niveau de covenant bancaire de 55% impactant 92% des lignes non tirées.

Le **ratio d'ICR** s'élève à 5,1x¹⁵ au 31 décembre 2023, contre 5,2x au 30 juin 2023 et 5,9x au 31 décembre 2022, reflétant la performance opérationnelle sur l'EBITDA. Il est largement supérieur au niveau minimum d'au moins 2x fixé par les covenants bancaires.

Mercialys dispose également de ressources de financement non tirées pour un montant stable par rapport à fin décembre 2022 de 385 M€, dont 90% ont fait l'objet d'une extension de maturité en 2023. Ainsi, la maturité moyenne des ressources bancaires non tirées s'établit à 2,9 ans. Par ailleurs, à fin 2023, 100% des lignes bancaires non tirées comportent des critères ESG, contre un peu plus de 53% à fin 2022.

¹¹ Différentiel entre la valeur nette comptable des actifs au bilan et la valeur d'expertise hors droits

¹² 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

¹³ 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

¹⁴ LTV (Loan To Value) : Endettement financier net / (Valeur vénale hors droits du patrimoine + Valeur de marché des titres de sociétés mises en équivalence pour 45,1 M€ en 2023 et 52,7 M€ en 2022, la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise)

¹⁵ ICR (Interest Coverage Ratio) : EBITDA / Coût de l'endettement financier net

Le 20 octobre 2023, l'agence Standard & Poor's a réitéré la **notation BBB** de la Société, et maintenu une perspective **stable**.

Forte de son bilan particulièrement solide, Mercialys dispose de marges de manœuvre pour accélérer sa croissance au travers de son important portefeuille de projets mais également par des opportunités d'acquisitions.

III. Un profil de risque résilient et une croissance maîtrisée

Au terme d'un exercice 2023 marqué à la fois par un environnement économique incertain, d'excellentes performances opérationnelles et financières et des ajustements relativement prononcés des valeurs de patrimoine par les experts immobiliers, 2024 s'amorce pour Mercialys par une évolution structurante de son exposition à la distribution alimentaire.

Dans ce contexte, la foncière restera ambitieuse pour faire croître ses fondamentaux immobiliers, bénéficiera de la relance des hypermarchés qui ancrent son patrimoine et mobilisera ses ressources pour travailler son portefeuille de projets et son potentiel d'investissements.

1 - Privilégier les grands équilibres financiers

Après une phase de rationalisation intense de son patrimoine au cours de la période 2019-2022 où Mercialys a cédé pour environ 500 M€ d'actifs (à 100%) après en avoir considérablement développé l'attractivité, la Société reste opportuniste sur de nouveaux arbitrages pour se concentrer sur les sites au potentiel de croissance à moyen terme les plus prometteurs en termes de création de valeur.

Compte tenu de sa structure financière très solide, la Société dispose des moyens pour s'engager résolument dans une phase de développement pour les années à venir.

Cette stratégie de croissance se réalisera via le portefeuille de développements ou au travers d'acquisitions ciblées, relatives sur de l'immobilier commercial ou des activités connexes : centres commerciaux, retail parks ou centres de stockage notamment. La société s'attachera particulièrement à ce que le rendement de ces opérations soit au moins 250 pb supérieur au coût de refinancement des projets ou des acquisitions.

2 - Continuer à faire progresser la gestion de l'entreprise selon les axes de la stratégie RSE 2020-2030

En 2023, Mercialys a concrétisé des jalons importants de la feuille de route déterminée par sa stratégie RSE décennale « 4 Fair Impacts for 2030 ».

Ainsi, des objectifs visant à améliorer l'empreinte environnementale des sites sont sur une trajectoire très positive, avec particulièrement :

- une réduction des émissions de gaz à effet de serre par m² de -24% par rapport à 2020 et de -35% par rapport à 2017, année de référence de la trajectoire carbone de la Société,
- un taux de valorisation des déchets de 66,2%,
- une certification Breeam in Use des centres stratégiques de 100%, intégrant le renouvellement régulier de ces certifications sur des grilles de notation de plus en plus exigeantes. A ce titre, la note moyenne des actifs stratégiques en partie 2 est de 72,0%.
- près de 60% des centres stratégiques sont dotés d'espaces multifonctionnels et 75,9% des centres sont équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques ;

Cette stratégie concerne également une gestion éthique de l'entreprise, cette dimension étant notamment illustrée par une très bonne performance en matière d'égalité entre les hommes et les femmes, mesurée par l'index relatif à

l'égalité professionnelle (déterminé par le Ministère du travail, de l'emploi et de l'insertion) à un niveau de 93 / 100 pour Mercialys en 2023, contre une moyenne nationale de 88 / 100.

Enfin, Mercialys structure sa gouvernance sur les meilleurs standards en termes de gouvernance d'entreprise, son Conseil d'administration affichant notamment un taux d'indépendance de 78% et un taux de féminisation de 56%.

La démarche volontariste de la Société sur les différents axes de la RSE est saluée par les grandes agences de notation extra-financière ou les pouvoirs publics. En 2023, Mercialys a conservé son classement à la 2ème place du Palmarès de la féminisation des instances dirigeantes du SBF 120. La Société s'est également maintenue à la 2ème place de sa catégorie (foncières commerciales européennes) au classement du GRESB, avec une note élevée de 89/100 et a été reconnue « Regional and industry top ESG performer » pour la 3^{ème} année consécutive par Sustainalytics. Enfin, en février 2024, Mercialys figure dans la « A List » Climat du Carbon Disclosure Project pour la 6^{ème} année consécutive.

3 - Saisir les opportunités de croissance externes, à l'image de celles réalisées en 2023

Les deux opérations de croissance externe réalisées en 2023 participent à la volonté de développement et de la création de nouveaux outils immobiliers.

En septembre 2023 Mercialys a annoncé l'acquisition, en deux étapes, de la société de gestion de portefeuille (SGP) Imocom Partners. En décembre 2023, suite à la validation de cette opération par l'Autorité des marchés financiers (AMF), Mercialys a acquis 30% du capital auprès des actionnaires historiques pour un prix de 5,7 M€. Les 70% restants seront acquis par la Société au 1^{er} semestre 2025, sous réserve d'une validation par l'AMF, à l'issue d'une période intermédiaire durant laquelle les dirigeants actuels accompagneront le développement de la société. Le prix de cette seconde tranche sera ajusté en fonction des performances de la SGP et du fonds sous-jacent.

Imocom Partners gère l'OPPCI ImocomPark qui détient en France un portefeuille de 33 retail parks d'une surface locative totale de plus de 385 000 m², loués à près de 400 locataires. Les actifs du fonds représentent une valeur de 652 M€ droits inclus et génèrent 40 M€ de loyers annuels.

Cette opération offre une visibilité accrue vis-à-vis des enseignes locataires ainsi qu'une capacité démultipliée à intervenir sur des projets de développement en immobilier commercial ou mixte. Dans un contexte de tension sur les réserves foncières, engendrée notamment par la loi dite « Climat et Résilience », la maîtrise foncière revêt une importance grandissante et va générer des opportunités que Mercialys et Imocom Partners entendent valoriser.

Enfin, le développement de nouveaux fonds thématiques en immobilier commercial représente un levier majeur de création de valeur à disposition de Mercialys.

En 2023, Mercialys a également pris une part significative de la levée de fonds réalisée par la société DEPUR expériences pour en devenir le deuxième actionnaire, après le fondateur, avec un peu moins de 23% du capital, pour un montant de 1,1 M€.

Cet investissement dans le spécialiste de la conception et l'exécution de grands projets Food & Beverage & Entertainment (F&B&E), au côté de Bouygues Immobilier et du fonds Tourisme/Loisirs de la BPI, renforce l'expertise de Mercialys sur les tendances fines de consommation.

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

Grâce à cette levée de fonds, DEPUR dispose 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.

4 - Mettre en œuvre le portefeuille de projets

A fin 2023 le portefeuille de projets déjà déterminé et susceptible d'être déployé à moyen terme s'établit à 429 M€, tel que décrit ci-après. 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 appels d'offres au titre de projets de développements mixtes organisés par des villes ou collectivités locales souhaitant repositionner des quartiers ou sur des développements intégrant des marges de promotion.

Les projets du pipeline concernent 28 sites sur les 48 centres commerciaux détenus par Mercialys et intègrent à la fois des projets de surfaces commerciales (restructurations, extensions, retail parks), des projets de restauration et loisirs, et des projets d'activités tertiaires (logement, santé, coworking, etc). Ce potentiel de reconfiguration des sites permettra d'entretenir leur attractivité au-delà du seul commerce de proximité, et ainsi de pérenniser leur puissance sur leurs zones de chalandise et leur profil de génération de cash-flow à long terme.

La hausse des taux de crédit ainsi que l'augmentation des coûts de construction impliquent une grande sélectivité des projets, 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) et de localisation géographique.

Environ 30% 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.

(en millions d'euros)	Investissement total	Investissement restant à engager	Date de livraison
PROJETS ENGAGÉS¹⁶	20,2	18,8	2024 / 2026
Activités tertiaires	20,2	18,8	2024 / 2026
PROJETS MAÎTRISÉS	181,2	171,3	2024 / 2026
Commerce	152,2	142,6	2024 / 2026
Restauration et loisirs	14,1	14,0	2025 / 2026
Activités tertiaires	14,9	14,7	2025 / 2026
PROJETS IDENTIFIÉS	227,5	227,2	2024 / > 2028
Commerce	148,5	148,3	2024 / > 2028
Restauration et loisirs	65,9	65,8	2026 / > 2028
Activités tertiaires	13,1	13,1	2025 / > 2028
Total	428,8	417,4	2024 / > 2028

- 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

¹⁶ Les investissements à engager au titre du pipeline correspondent au projet mixte urbain de Saint-Denis au nord de Paris et des espaces de coworking

IV. Perspectives et dividende

Perspectives 2024

Dans un environnement où les taux d'intérêt pourraient rester sur des niveaux sensiblement supérieurs à ceux de la période 2015-2022, la Société aborde l'année 2024 avec des atouts significatifs.

Le profil de risque locatif de Mercialys va considérablement s'améliorer et irrémédiablement pivoter, grâce au changement d'enseignes des hypermarchés auparavant exploités par Casino, locataire historique de la foncière, qui représentait encore 17,4% des revenus locatifs en 2023, et bénéficier d'un ancrage diversifié auprès de tous les grands opérateurs alimentaires français.

Mercialys réaffirme par ailleurs sa conviction forte sur la distribution alimentaire comme socle de sa base locative au regard de la proximité et de la récurrence qu'elle génère auprès des consommateurs, cohérentes avec le positionnement des galeries.

Les solides fondamentaux financiers de la Société et la visibilité offerte par l'indexation, pilier d'une relation bailleur-locataire équilibrée, tout en restant attentif à la solvabilité des enseignes clientes, permettent à Mercialys de se fixer pour objectifs au titre de 2024 :

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

L'évolution du bas de la fourchette à 75% du résultat net récurrent de l'année, vs. 85% précédemment permettra, si nécessaire, de dégager des marges de manœuvre supplémentaires pour financer les investissements 2024.

En effet, Mercialys pourrait saisir l'opportunité des changements d'hypermarchés ancrant ses sites pour travailler en partenariat avec les nouvelles enseignes afin d'accroître l'attractivité clients (confort, services, rénovations), implanter de nouvelles moyennes surfaces ainsi que des commerçants avec des activités complémentaires de celles des hypermarchés pour la plupart recentrés sur l'offre alimentaire.

Par ailleurs, dans le cadre de son portefeuille de projets à la suite du travail mené sur ces deux dernières années sur des appels à projets significatifs (Chartres et Angers), la Société devra porter du foncier dans l'attente du démarrage des travaux.

Cette fourchette de distribution participe à un rendement de l'action qui restera particulièrement attractif au titre de 2024, le potentiel de financement ainsi dégagé devant alimenter le retour pour les actionnaires à moyen terme.

Dividende au titre de l'exercice 2023

Le Conseil d'administration de Mercialys proposera à l'Assemblée générale du 25 avril 2024 le versement d'un dividende de **0,99 €/action** contre un dividende de 0,96 €/action au titre de 2022. La distribution correspond à 85% du résultat net récurrent 2023 et offre un rendement de 5,8% sur l'actif net réévalué NDV de 17,10 €/action à fin 2023 et de 9,9% sur le cours de clôture annuel.

Au cours des 3 derniers exercices Mercialys aura ainsi versé 2,87 € de dividendes, représentant 85% de ses résultats récurrents et assurant un rendement moyen de 10,1% à ses actionnaires sur cette période. Mercialys joue ainsi pleinement son rôle de société d'investissement immobilière cotée (SIIC).

La proposition de dividende au titre de 2023 est constituée de l'obligation de distribution au titre du statut SIIC concernant les bénéfices exonérés provenant :

- des opérations de location ou sous-location d'immeubles (dividendes distribués par les filiales assujetties au régime SIIC inclus) soit 0,86 €/action ;
- de la distribution du résultat exonéré inscrit au bilan de la Société pour 0,13 €/action.

Le détachement du coupon interviendra le 29 avril 2024, le dividende étant payé le 2 mai 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 / Communiqués financiers

Contact analystes et investisseurs

Olivier Pouteau

Tél : +33 6 30 13 27 31

Email : opouteau@mercialys.com

À propos de Mercialys

Mercialys est l'une des principales sociétés foncières françaises. Elle est spécialisée dans la détention, la gestion et la transformation d'espaces commerciaux en anticipation des tendances de consommation, pour compte propre comme pour compte de tiers. Au 31 décembre 2023, la Société disposait d'un patrimoine immobilier de 2,9 Mds€ droits inclus. Son portefeuille de 2 038 baux représente une base locative annualisée de 175,5 M€. Mercialys est cotée en bourse depuis le 12 octobre 2005 sous le symbole MERY et bénéficie du régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (« SIIC »). Membre du SBF 120 et du compartiment B d'Euronext Paris, le nombre de ses actions en circulation au 31 décembre 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 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

Rapport Financier

1. États financiers	16
2. Principaux faits marquants 2023	19
3. Synthèse des principaux indicateurs clés de l'année	19
4. Commentaires sur l'activité	20
5. Commentaires sur les résultats consolidés	24
6. Perspectives.....	35
7. Événements postérieurs à la clôture de la période	35
8. Mesures de performance EPRA	36

Rapport financier

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du groupe Mercialys sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) telles qu'adoptées par l'Union qui sont applicables au 31 décembre 2023. Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission européenne à l'adresse suivante : https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/company-reporting-and-auditing/company-reporting/financial-reporting_fr. Les méthodes comptables exposées ci-après ont été appliquées d'une façon permanente à l'ensemble des périodes présentées dans les états financiers consolidés, après prise en compte, ou à l'exception des nouvelles normes et interprétations décrites ci-dessous.

1. États financiers

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

1.1. Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2023
Revenus locatifs	173 277	178 010
Charges locatives et impôt foncier	(45 159)	(51 079)
Charges et impôt refacturés aux locataires	37 883	45 201
Charges nettes sur immeubles	(69)	(1 208)
Loyers nets	165 932	170 924
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	2 846	3 078
Autres produits	424	-
Autres charges	(6 283)	(4 433)
Charges de personnel	(18 690)	(20 169)
Dotations aux amortissements	(37 729)	(38 540)
Reprises/(Dotations) aux provisions	(2 527)	(4 774)
Autres produits opérationnels	88 740	10 647
Autres charges opérationnelles	(86 486)	(30 915)
Résultat opérationnel	106 227	85 818
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	246	3 185
Coût de l'endettement financier brut	(53 480)	(38 194)
(Coût)/Produit de l'endettement financier net	(53 234)	(35 009)
Autres produits financiers	1 089	774
Autres charges financières	(3 939)	(6 085)
Résultat financier	(56 083)	(40 321)
Charge d'impôt	(709)	(495)
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	2 380	1 727
Résultat net de l'ensemble consolidé	51 814	46 730
dont participations ne donnant pas le contrôle	8 720	(6 643)
dont part du Groupe	43 094	53 373
Résultat par action¹⁷		
Résultat net, part du Groupe (en euro)	0,46	0,57
Résultat net dilué, part du Groupe (en euro)	0,46	0,57

¹⁷ Sur la base du nombre d'actions moyen pondéré sur la période retraité des actions propres

Nombre moyen pondéré d'actions non dilué en 2023 = 93 305 357 actions

Nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué en 2023 = 93 305 357 actions

1.2. État de la situation financière consolidée

ACTIFS (en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2023
Immobilisations incorporelles	3 381	3 144
Immobilisations corporelles	4 743	5 825
Immeubles de placement	1 907 148	1 864 950
Actifs au titre des droits d'utilisation	10 184	10 615
Participations dans les entreprises associées	35 203	39 557
Autres actifs non courants	50 219	37 577
Actifs d'impôts différés	1 601	1 614
Actifs non courants	2 012 478	1 963 282
Créances clients	28 557	35 936
Autres actifs courants	31 854	31 902
Trésorerie et équivalents de trésorerie	216 085	118 155
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	0	1 400
Actifs courants	276 496	187 393
Actifs	2 288 974	2 150 676

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2023
Capital social	93 887	93 887
Primes, titres auto-détenus et autres réserves	631 246	583 337
Capitaux propres part du Groupe	725 132	677 224
Intérêts ne donnant pas le contrôle	205 294	188 871
Capitaux propres	930 426	866 095
Provisions non courantes	1 225	1 406
Dettes financières non courantes	1 131 974	1 131 627
Dépôts et cautionnements	23 622	24 935
Passifs de location non courants	9 409	9 529
Autres dettes non courantes	2 377	4 834
Passifs non courants	1 168 607	1 172 332
Dettes fournisseurs	13 910	9 265
Dettes financières courantes	126 353	53 037
Passifs de location courants	1 084	1 331
Provisions courantes	13 279	15 581
Autres dettes courantes	35 237	32 940
Dettes d'impôt exigible courant	78	95
Passifs courants	189 941	112 249
Capitaux propres et passifs	2 288 974	2 150 676

1.3. État consolidé des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2023
Résultat net, part du Groupe	43 094	53 373
Participations ne donnant pas le contrôle	8 720	(6 643)
Résultat net de l'ensemble consolidé	51 814	46 730
Dotations aux amortissements ⁽¹⁾ et aux provisions, nette des reprises	46 161	64 054
Charges/(Produits) calculés liés aux stock-options et assimilés	773	763
Autres charges/(Produits) calculés ⁽²⁾	(386)	5 559
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	(2 380)	(1 727)
Dividendes reçus des entreprises associées et coentreprises	3 065	2 525
Résultat sur cessions d'actifs	(8 486)	(766)
Coût/(Produit) de l'endettement financier net	53 234	35 009
Intérêts financiers nets au titre des contrats de location	321	344
Charge d'impôt (y compris différé)	709	495
Capacité d'autofinancement (CAF)	144 825	152 987
Impôts perçus/(versés)	(1 033)	(569)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité, hors dépôts et cautionnements ⁽³⁾	5 816	(19 464)
Variation des dépôts et cautionnements	515	1 313
Flux nets de trésorerie liés à l'activité	150 124	134 267
Décaissements liés aux acquisitions :		
d'immeubles de placement et autres immobilisations	(19 098)	(22 532)
d'actifs financiers non courants	(43)	(4)
Encaissements liés aux cessions :		
d'immeubles de placement et autres immobilisations	81 161	3 964
d'actifs financiers non courants	1 274	3 146
Investissements dans des entreprises associées et coentreprises	-	(6 312)
Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle	(4 292)	-
Variation des prêts et avances consentis	-	-
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	59 002	(21 740)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère (solde)	(86 025)	(89 565)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère (acompte)	-	-
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	(5 437)	(9 780)
Augmentation et diminution de capital	-	-
Autres opérations avec les actionnaires	-	-
Variations des actions propres	(439)	(744)
Augmentation des emprunts et dettes financières	754 809	109 000
Diminution des emprunts et dettes financières	(880 222)	(192 204)
Remboursement des passifs de loyers	(1 398)	(1 231)
Intérêts financiers perçus ⁽⁴⁾	20 999	17 880
Intérêts financiers versés	(52 484)	(43 727)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	(250 198)	(210 371)
Variation de trésorerie	(41 072)	(97 844)
Trésorerie nette d'ouverture	257 071	215 999
Trésorerie nette de clôture	215 999	118 155
dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	216 085	118 155
dont Concours bancaires	(87)	-

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

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

- la désactualisation des baux à construction	(236)	(207)
- les droits d'entrée reçus des locataires, étalés sur la durée ferme du bail	(662)	2 920
- l'étalement des frais financiers	826	648
- les intérêts sur prêts non cash et les autres produits et charges financières	(362)	2 024

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

- créances clients	8 392	(7 462)
- dettes fournisseurs	(2 863)	(4 646)
- autres créances et dettes	287	(7 356)
Total besoin en fonds de roulement	5 816	(19 464)

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

2. Principaux faits marquants 2023

Financement

Fin juin 2023, Mercialys a signé une nouvelle ligne de crédit pour 180 millions d'euros à échéance juin 2026 avec deux options d'extension d'un an. Cette nouvelle ligne de crédit, non tirée, intègre des critères ESG et se substitue à la ligne de 180 millions d'euros à échéance décembre 2024.

Evolution de la base locative

Le 18 décembre 2023, le groupe Casino a annoncé être entré en négociation exclusive avec Intermarché et Auchan Retail en vue de la cession de la quasi-totalité du périmètre des hypermarchés et supermarchés du groupe Casino (hors Corse) au profit du groupement Les Mousquetaires et d'Auchan Retail. A l'issue de ces négociations exclusives Casino a annoncé le 24 janvier avoir conclu des accords avec Auchan Retail et le Groupement Les Mousquetaires prévoyant la cession de 288 magasins. La réalisation des cessions interviendra au 2^{ème} trimestre 2024, après consultation des instances représentatives du personnel concernées. Les accords prévoient un transfert des magasins selon trois vagues successives ; au 30 avril 2024, au 31 mai 2024 et au 1^{er} juillet 2024.

L'opération reste soumise à l'obtention des autorisations par les autorités de la concurrence.

Le portefeuille d'hypermarchés et supermarchés du groupe Casino en Corse, où Mercialys est propriétaire de cinq hypermarchés Casino à 60% en partenariat avec la société Corin, n'a pas été intégré par le groupe Casino dans le présent accord de cession.

Le 24 janvier 2024, Carrefour annonçait également être entré en négociations exclusives avec Intermarché en vue de la reprise de 31 points de vente. Aux termes de l'accord, Carrefour se substituera à Intermarché pour l'achat de 26 magasins auprès de Casino, les cinq autres magasins seront rachetés directement à Intermarché.

Le 25 janvier 2024, le magazine LSA a publié la liste des 31 magasins repris par Carrefour, dont les hypermarchés de Lanester et du Puy, propriétés de Mercialys.

3. Synthèse des principaux indicateurs clés de l'année

	31/12/2023
Croissance organique des loyers facturés	+4,1%
EBITDA¹⁸	149,4
<i>EBITDA / revenus locatifs</i>	<i>83,9%</i>
Résultat net récurrent¹⁹	109,0
Résultat net récurrent par action²⁰	1,17
Juste valeur du portefeuille (droits inclus)	2 872,0
	<i>Variation vs. 31/12/2022 (périmètre courant)</i>
	<i>-7,1%</i>
	<i>Variation vs. 31/12/2022 (périmètre constant)</i>
	<i>-7,0%</i>
Actif net réévalué EPRA NDV / action	17,10
	<i>Variation vs. 31/12/2022</i>
	<i>-18,4%</i>
Loan to Value (LTV) – hors droits	38,9%

¹⁸ Résultat opérationnel avant amortissements, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels

¹⁹ 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

²⁰ Calculé sur le nombre d'actions moyen non dilué (basique), soit 93 305 357 actions

4. Commentaires sur l'activité

4.1. Principaux indicateurs de gestion

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

Au 31/12/2023	Nombre de baux	LMG* + variable annuels (en M€)	Part des baux échus (% LMG + variable annuels)
Échus au 31/12/2023	350	23,6	13,5%
2024	157	9,0	5,1%
2025	125	7,8	4,4%
2026	170	16,3	9,3%
2027	205	40,7	23,2%
2028	196	15,1	8,6%
2029	176	11,7	6,7%
2030	255	26,0	14,8%
2031	187	11,6	6,6%
2032	118	6,9	3,9%
2033 et au-delà	99	6,8	3,9%
Total	2 038	175,5	100%

* LMG = Loyer Minimum Garanti

- Le stock de baux arrivés à échéance à fin 2023 s'explique par des négociations en cours, des refus de renouvellements avec paiement d'une indemnité d'éviction, des négociations globales par enseignes, des temporisations tactiques, etc. Au sein des 13,5% de baux échus à fin 2023, 1,7% font l'objet d'accords signés en janvier 2024.
- A fin janvier 2024 **taux de recouvrement** des loyers et des charges de l'exercice 2023 ressort à 96,3%.
- Le **taux de vacance financière courante** - qui exclut la vacance « stratégique » décidée afin de faciliter la mise en place des plans d'extensions/restructurations - s'élève à 2,9%²¹ au 31 décembre 2023, stable par rapport au niveau constaté à fin 2022 et en nette amélioration par rapport au 30 juin 2023 (3,3%). Une activité locative dynamique a ainsi permis à Mercialys de compenser l'effet des placements en redressement ou liquidation judiciaires d'enseignes, notamment sur le secteur du textile.
- Le **taux de vacance total**²² s'élève à 4,4% au 31 décembre 2023 également en nette réduction par rapport à fin juin 2023 (4,7%) et stable par rapport à fin 2022.
- La dynamique locative sous-jacente de Mercialys s'est concrétisée par la signature de 150 baux de renouvellement ou de recommercialisation en 2023, matérialisant un taux de **réversion** stable (+0,1%) et pertinent avec la conjonction d'une indexation élevée en 2023 à +3,7%.
- Grâce à la dynamique favorable de l'activité des commerçants, le **taux d'effort**²³ ressort à un taux toujours très mesuré de 10,7% à fin décembre 2023, en baisse par rapport à fin juin (10,9%) et fin décembre 2022 (11,1%), cela malgré la progression des loyers à périmètre constant.

²¹ Le taux d'occupation, tout comme le taux de vacance de Mercialys, n'intègre pas les conventions liées à l'activité de Commerce Éphémère

²² Conformément à la méthode de calcul EPRA : valeur locative des locaux vacants / (loyer minimum garanti annualisé des locaux occupés + valeur locative des locaux vacants)

²³ Rapport entre le loyer, les charges (y compris fonds marketing) et les travaux refacturés, payés par les commerçants et leur chiffre d'affaires (hors grandes surfaces alimentaires) : (loyer + charges + travaux refacturés TTC) / chiffre d'affaires TTC

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

La restructuration du groupe Casino et la recomposition profonde du paysage de la distribution alimentaire en France évoquée plus avant va modifier profondément la structure locative de Mercialys à partir de 2024.

Le poids des enseignes appartenant au groupe Casino représente 20,5% des loyers totaux au 31 décembre 2023, un niveau en diminution par rapport au 30 juin 2023 (21,4%) et au 31 décembre 2022 (21,0%). La baisse de l’exposition au groupe Casino est engendrée par le passage sous enseigne Intermarché des magasins de Besançon et Le Puy. Cette exposition comptable consolidée est calculée en prenant en compte la totalité des loyers versés par des enseignes appartenant au Groupe Casino.

L’exposition économique de Mercialys aux loyers d’enseignes exploitées par le Groupe Casino ressort à 17,4% vs. 18,3% à fin juin 2023 et 18,0% à fin 2022, une fois retraitée :

- (1) à la baisse de la participation minoritaire de 49% détenue par BNP Paribas REIM dans les SAS Hyperthetis Participations et Immosiris détenant au total 9 hypermarchés opérés sous la marque Géant Casino (le site du Puy étant opéré par Intermarché depuis octobre 2023) et
- (2) à la hausse, de la participation minoritaire de 25% de Mercialys dans la SCI AMR détenant 3 Monoprix et 2 hypermarchés opérés sous les marques Géant Casino et Intermarché,

L’échéancier des baux du premier locataire de Mercialys est présenté ci-dessous :

Échéancier des principaux baux du groupe Casino

Site	% de détention par Mercialys	Typologie	Date de début de bail	Date de fin de bail	Caractéristiques du bail
Grenoble	100%	Monoprix	02/2010	02/2022	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Quimper	100%	Hypermarché	12/2014	12/2026	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Aix-en-Provence	51%	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Marseille	100%	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Brest	51%	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Nîmes	51%	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Angers	51%	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Lanester	100%	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Niort	51%	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Fréjus	51%	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Narbonne	51%	Hypermarché	11/2015	11/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Istres	51%	Hypermarché	11/2015	11/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Clermont-Ferrand	51%	Hypermarché	11/2015	11/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Annemasse	100%	Hypermarché	12/2015	12/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Ajaccio	60%	Hypermarché	07/2018	06/2030	bail commercial 12 ans, 9 ans de période ferme
Corte	60%	Supermarché	07/2018	06/2030	bail commercial 12 ans, 9 ans de période ferme
Furiani	60%	Hypermarché	07/2018	06/2030	bail commercial 12 ans, 9 ans de période ferme
Porto-Vecchio	60%	Hypermarché	07/2018	06/2030	bail commercial 12 ans, 9 ans de période ferme
Toga	60%	Hypermarché	07/2018	06/2030	bail commercial 12 ans, 9 ans de période ferme

Top 10 des enseignes locataires (hors groupe Casino)

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

13.4% des loyers contractuels en base annualisée

La **répartition par enseigne** (enseignes nationales, locales et liées au Groupe Casino) des loyers contractuels en base annualisée est la suivante :

	Nombre de baux 31/12/2023	LMG* + variable annuels (en M€) 31/12/2023	Quote-Part loyer (en %)	
			31/12/2022	31/12/2023
Enseignes nationales et internationales	1 401	116,4	65,5%	66,3%
Enseignes locales	591	23,2	13,5%	13,2%
Cafétérias Casino / Restauration	2	0,2	0,1%	0,1%
Monoprix	1	1,2	0,7%	0,7%
Géant Casino et autres entités	43	34,5	20,2%	19,7%
Total	2 038	175,5	100,0%	100,0%

* LMG = Loyer Minimum Garanti

La **répartition par secteur d'activité** (y compris grandes surfaces alimentaires) des loyers de Mercialys reste très diversifiée. Au travers de ses différentes opérations d'arbitrages, la Société a renforcé sa stratégie de mix marchand équilibré, avec une volonté continue d'inflexion baissière de son exposition au textile au profit de secteurs comme la santé et la beauté, la culture, les cadeaux et le sport :

	Quote-Part loyer (en %)	
	31/12/2022	31/12/2023
Restauration	8,3%	8,6%
Santé et beauté	12,7%	13,0%
Culture, cadeaux et sport	17,5%	17,9%
Équipement de la personne	30,0%	28,9%
Équipement du ménage	7,7%	7,7%
Grandes surfaces alimentaires	20,5%	20,9%
Services	3,2%	3,0%
Total	100,0%	100,0%

La **structure des loyers** au 31 décembre 2023 montre la prédominance, en termes de masse locative, des baux intégrant une clause variable. L'exposition de la Société aux loyers purement variables est cependant très limitée, à 1,7% de la base locative.

	Nombre de baux 31/12/2023	LMG + variable annuels (en M€) 31/12/2023	Quote-Part loyer (en %)	
			31/12/2022	31/12/2023
Baux avec clause variable	1 338	107,5	58%	61%
- dont LMG		103,4	57%	59%
- dont loyer variable associé au LMG		1,1	0%	1%
- dont loyer variable sans LMG		3,0	2%	2%
Baux sans clause variable	700	68,0	42%	39%
Total	2 038	175,5	100%	100%

La structure des loyers au 31 décembre 2023 présente une prédominance de baux indexés à l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux). En 2024, compte tenu des dates de signature des baux, l'indexation des loyers de Mercialys sera liée à 15% à l'indice publié au 1^{er} trimestre 2023 (soit +6,69%), 22% à l'indice publié au 2^{ème} trimestre 2023 (soit +6,60%), 47% à l'indice publié au 3^{ème} trimestre 2023 (soit +5,97%) et 10% à l'indice publié au 4^{ème} trimestre 2023, les autres indices pesant pour un solde résiduel de 6%.

	Nombre de baux 31/12/2023	LMG + variable annuels (en M€) 31/12/2023	Quote-Part loyer (en %)	
			31/12/2022	31/12/2023
Baux indexés à l'ILC	1 771	164,8	95%	96%
Baux indexés à l'ICC	89	5,4	3%	3%
Baux indexés à l'ILAT ou non révisables	158	1,2	1%	1%
Total	2 018	171,4	100%	100%

5. Commentaires sur les résultats consolidés

5.1. Loyers facturés, revenus locatifs et loyers nets

Les revenus locatifs comprennent pour l'essentiel les **loyers facturés** par la Société, auxquels s'ajoutent pour une part limitée les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation versés par les locataires et étalés sur la durée ferme du bail (36 mois de façon usuelle).

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2023	Var. %
Loyers facturés	172 602	177 495	+2,8%
Droits d'entrée et indemnités de déspecialisation	674	515	-23,6%
Revenus locatifs	173 277	178 010	+2,7%
Impôt foncier	-13 948	-14 265	+2,3%
Refacturation aux locataires	11 701	12 048	+3,0%
Impôt foncier non récupéré	-2 247	-2 217	-1,3%
Charges locatives	-31 211	-36 813	+18,0%
Refacturation aux locataires	26 182	33 152	+26,6%
Charges locatives non récupérées	-5 029	-3 661	-27,2%
Honoraires de gestion	-7 073	-952	-86,5%
Refacturation aux locataires	4 113	4 032	-2,0%
Pertes et dépréciations sur créances	3 263	-4 441	na
Autres charges	-372	153	na
Charges nettes sur immeubles	-69	-1 208	na
Loyers nets	165 932	170 924	+3,0%

L'évolution des loyers facturés de **+2,8 points** résulte principalement des éléments suivants :

- l'effet de l'indexation pour **+3,7 points**, soit +6,3 M€ ;
- la contribution du Commerce Éphémère pour **-0,3 point**, soit -0,5 M€ ;
- la hausse des loyers variables soit **+1,1 point**, soit +1,9 M€ ;
- les actions menées sur le parc pour **-0,8 point**, soit -1,4 M€ ;
- l'impact comptable des allègements de loyers consentis aux enseignes dans le cadre de la crise sanitaire pour **+0,4 point**, soit +0,8 M€ ;
- les acquisitions et cessions d'actifs réalisées en 2022 et 2023 pour **-1,2 point**, soit -2,0 M€ ;
- d'autres effets incluant principalement la vacance stratégique liée aux programmes de restructuration en cours pour **-0,1 point**, soit -0,2 M€.

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

Les **droits d'entrée et indemnités de déspecialisation**²⁴ facturés sur la période s'élèvent à 3,4 M€ (contre 0,2 M€ au 31 décembre 2022).

Après prise en compte des étalements sur la durée ferme des baux prévus par les normes IFRS, les droits d'entrée comptabilisés en 2023 s'établissent à 0,5 M€ contre 0,7 M€ en 2022.

Les **revenus locatifs** s'élèvent ainsi à 178,0 M€ au 31 décembre 2023, en hausse de +2,7% par rapport à fin 2022.

²⁴ Indemnités payées par un locataire afin de modifier la destination de son bail et pouvoir exercer une activité autre que celle originellement prévue au contrat de location

Les **loyers nets** ressortent à 170,9 M€, en hausse de +3,0% par rapport à 2022. Ils correspondent à la différence entre les revenus locatifs et les charges directement affectables aux sites. Ces charges regroupent les impôts fonciers et les charges locatives non refacturés aux locataires, ainsi que les charges nettes sur immeubles (composées principalement des honoraires de gestion locative versés au gestionnaire locatif et non refacturés et de certaines charges directement imputables à l'exploitation des sites).

Les charges entrant dans le calcul des loyers nets représentent 7,1 M€ pour l'année 2023, vs. 7,3 M€ en 2022. Parallèlement, la Société a bénéficié de la baisse des honoraires de gestion versés du fait de l'internalisation de fonctions en 2022 pour près de 6 M€. En revanche, en 2022, un produit net de +7,8 M€ avait été comptabilisé pour 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 +9,2 M€ et parallèlement, une charge de -1,4 M€ relative à des avoirs sur loyers. En 2023, l'effet net relatif à cette situation exceptionnelle est très limité à +0,4 M€, décomposé entre une charge de -0,7 M€ correspondant à des avoirs sur les loyers facturés et des reprises de provisions liées aux impayés directement engendrés par la crise sanitaire de +1,1 M€. Hors ces éléments exceptionnels de lissage liés à la crise sanitaire, les loyers nets seraient en hausse de +7,8% en 2023.

5.2. Revenus de gestion, charges de structure et EBITDA

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2023	Var. %
Loyers nets	165 932	170 924	+3,0%
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	2 846	3 078	+8,1%
Autres produits et charges	-5 859	-4 433	-24,3%
Charges de personnel	-18 690	-20 169	+7,9%
EBITDA	144 229	149 400	+3,6%
% revenus locatifs	83,2%	83,9%	-

Les **revenus de gestion, d'administration et d'autres activités** comprennent notamment les honoraires facturés au titre de prestations de service réalisées par certaines équipes de Mercialys (que ce soit dans le cadre d'une prestation de conseil réalisée par l'équipe d'asset management, ou dans le cadre de la prestation de direction de centre réalisée par les équipes sur site), des honoraires de commercialisation, des honoraires d'asset management et des honoraires de conseil dans le cadre des partenariats mis en place.

Les honoraires facturés en 2023 s'établissent à 3,1 M€, contre 2,8 M€ en 2022.

Aucune **marge de promotion immobilière** n'a été comptabilisée en 2023.

Il n'y a pas d'**autres produits courants** comptabilisés en 2023 (0,4 M€ en 2022). En effet, ceux-ci intégraient les dividendes reçus de l'OPCI UIR2, détenu à 80% par Union Invest et 20% par Mercialys. L'actif détenu par l'OPCI a été cédé au 1^{er} semestre 2022.

Les **autres charges courantes** comprennent principalement les coûts de structure. Ces coûts de structure regroupent notamment les dépenses de communication financière, les rémunérations versées aux membres du Conseil d'administration, les dépenses de communication institutionnelle, de communication des centres, les frais d'études marketing, les honoraires divers (Commissaires aux comptes, conseil, études) et les dépenses d'expertise du parc immobilier.

Au cours de l'exercice 2023, ces charges se sont élevées à 4,4 M€ contre 6,3 M€ en 2022. Cette évolution traduit une hausse des certains coûts d'exploitation largement compensées par les efforts volontaristes de modération des coûts de fonctionnement par la Société dans un contexte inflationniste.

Les **charges de personnel** s'élèvent à 20,2 M€ en 2023, en hausse par rapport à 2022 (18,7 M€). Cette évolution intègre à la fois l'impact des hausses de salaires dans un contexte inflationniste, l'intégration de nouveaux effectifs recrutés en 2022 et 2023 au titre de la reprise (au 1^{er} janvier 2023) des fonctions de gestion locative et de gestion technique et administrative et de la mise en place au 2nd semestre d'un accord de participation représentant un montant provisionné de 1,4 M€.

À noter par ailleurs, qu'une partie des charges de personnel peut aussi faire l'objet d'une facturation d'honoraires, que ce soit dans le cadre de prestations de conseil réalisées par l'équipe d'asset management, ou dans le cadre de la prestation de direction de centre réalisée par les équipes sur site (cf. paragraphe ci-avant relatif aux revenus de gestion, d'administration et d'autres activités).

En conséquence de ce qui précède, **le résultat opérationnel avant amortissements, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels (EBITDA²⁵)** s'élève à 149,4 M€ en 2023 contre 144,2 M€ en 2022. La marge d'EBITDA ressort à 83,9% (vs. 83,2% au 31 décembre 2022).

5.3. Résultat financier

Le **résultat financier** pris en compte dans le calcul du résultat net récurrent ressort à 29,6 M€ au 31 décembre 2023, contre 29,7 M€ au 31 décembre 2022.

Ce montant ne prend pas en compte des éléments non récurrents tels que l'inefficacité des couvertures, le risque de défaillance bancaire, les primes et frais associés aux rachats obligataires, montants issus du débouclage des produits de couverture et amortissements exceptionnels.

En 2023, la hausse des charges financières essentiellement dues à l'extinction de produits de variabilisation a été compensée par une progression des produits financiers sur la trésorerie placée.

Dans le cadre de la restructuration de la dette menée au 1^{er} trimestre 2022, des primes et suramortissements avaient été engendrés par les deux rachats obligataires dans les comptes à fin juin 2022. Ces impacts figurent dans le détail du résultat financier global ci-après :

²⁵ Earnings before interests, tax, depreciation and amortization

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2023	Var. %
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie (a)	246	3 185	na
Coût de la dette mise en place (b)	-29 926	-34 730	+16,0%
Impact des instruments de couverture (c)	9 456	2 359	-75,1%
Coût des crédits-baux immobiliers (d)	0	0	na
Coût de l'endettement financier brut hors éléments exceptionnels	-20 471	-32 370	+58,1%
Amortissement exceptionnel des frais en lien avec le remboursement anticipé de la dette financière (e)	-4 282	0	na
Coût de l'endettement financier brut (f) = (b)+(c)+(d)+(e)	-24 753	-32 370	+30,8%
Coût de l'endettement financier net (g) = (a)+(f)²⁶	-24 507	-29 186	+19,1%
Coût du Revolving Credit Facility et des prêts bilatéraux (non tirés) (h)	-2 987	-2 572	-13,9%
Autres charges financières (i)	-327	-436	+33,3%
Autres charges financières hors éléments exceptionnels (j) = (h)+(i)	-3 314	-3 008	-9,2%
Frais sur opérations de rachat et de restructuration de la dette et des instruments de couverture (k)	-29 578	-8 900	-69,9%
Autres charges financières (l) = (j)+(k)	-32 892	-11 908	-63,8%
Charges financières (m) = (f)+(l)	-57 645	-44 279	-23,2%
Produits issus des participations	232	773	na
Autres produits financiers	1 086	0	na
Autres produits financiers (n)	1 318	773	-41,3%
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (o) = (a)+(n)	1 564	3 958	+153,1%
Résultat financier = (m)+(o)	-56 083	-40 321	-28,1%

5.4. Résultat net récurrent et résultat net part du groupe

5.4.1. Résultat net récurrent

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2023	Var. %
EBITDA	144 229	149 400	+3,6%
Résultat financier (hors éléments non récurrents ²⁷)	-29 659	-29 593	-0,2%
Reprise/(dotation) aux provisions	-2 527	-4 774	+88,9%
Autres produits et charges opérationnels (hors plus ou moins-values de cessions et dépréciations)	624	2 179	na
Charge d'impôt	-463	-634	+36,9%
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises (hors plus ou moins-values, amortissements et dépréciations)	3 680	3 574	-2,9%
Participations ne donnant pas le contrôle (hors plus ou moins-values, amortissements et dépréciations)	-10 360	-11 191	+8,0%
Résultat net récurrent	105 524	108 961	+3,3%
Résultat net récurrent par action²⁸	1,13	1,17	+3,3%

²⁶ Conformément aux modalités de calcul fixées par les covenants sur les lignes bancaires de la Société, le coût de l'endettement financier net n'intègre pas la charge nette liée aux primes, frais et amortissements exceptionnels liés aux rachats obligataires, ainsi qu'aux produits et charges issus du débouclage d'opérations de couverture

²⁷ Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire, primes, frais et amortissements exceptionnels liés aux rachats obligataires, et produits et charges issus du débouclage d'opérations de couverture

²⁸ Calculé sur le nombre d'actions moyen non dilué (basique), soit 93 305 357 actions

Les **autres produits et charges opérationnels** (hors plus ou moins-values de cessions et dépréciations) pour +2,2 M€ (+0,6 M€ à fin 2022) sont essentiellement constitués 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.

Le régime fiscal des SIIC exonère d'impôt sur les sociétés les résultats provenant des activités immobilières, à condition qu'au moins 95% du résultat issu des revenus locatifs et 70% des plus ou moins-values de cession d'actifs immobiliers soient distribués. Les charges constatées par Mercialys au titre de l'impôt sont donc engendrées par la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), l'impôt sur les sociétés sur des activités n'entrant pas dans le statut SIIC et les impôts différés.

L'année 2023 enregistre une **charge d'impôt** prise en compte dans le résultat net récurrent de -0,6 M€ essentiellement composée de la CVAE. La charge d'impôt s'était élevée à -0,5 M€ à fin 2022.

Le montant pris en compte au 31 décembre 2023 au titre de la **quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises (hors plus ou moins-values, amortissements et dépréciations)** s'élève à 3,6 M€ contre 3,7 M€ au 31 décembre 2022. Les sociétés comptabilisées par mise en équivalence dans les comptes consolidés de Mercialys sont la SCI AMR (créée en partenariat avec Amundi Immobilier en 2013 et dont Mercialys détient 25% des parts), la SNC Aix2 (dont Mercialys a acquis 50% des parts en décembre 2013 et dont Altarea Cogedim détient les 50% restants), la société Corin Asset Management SAS (dont Mercialys détient 40% des parts), la SAS Saint-Denis Genin (dont Mercialys détient 30% des parts) ainsi que les sociétés DEPUR Expériences, détenue à 22,9%, et Imocom Partners, détenue à 30%.

Les **participations ne donnant pas le contrôle** (hors plus ou moins-values, amortissements et dépréciations) ressortent à -11,2 M€ au 31 décembre 2023 contre -10,4 M€ au 31 décembre 2022. Elles sont liées à la participation de 49% de BNP Paribas REIM France dans les sociétés Hyperthetis Participations et Immosiris. Mercialys en conservant le contrôle exclusif, ces filiales sont consolidées par intégration globale.

Sur la base de ces éléments, le **résultat net récurrent**²⁹ s'élève à 109,0 M€ (contre 105,5 M€ pour l'exercice 2022), en hausse de +3,3%. Considérant le nombre d'actions moyen (basique) à fin décembre, le résultat net récurrent représente 1,17 €/action au 31 décembre 2023, contre 1,13 €/action au 31 décembre 2022, soit une hausse de +3,3%. Comme évoqué ci-avant, la base de comparaison au 31 décembre 2022 a bénéficié d'un produit net de +7,8 M€ au titre des effets de la crise sanitaire, contre un produit net de +0,4 M€ dans les comptes à fin décembre 2023. Le résultat net récurrent retraité de ces éléments exceptionnels serait en progression de +11,0%.

5.4.2. Résultat net part du groupe

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2023	Var. %
Résultat net récurrent	105 524	108 961	+3,3%
Dotations aux amortissements	-37 729	-38 540	+2,1%
Autres produits et charges opérationnels	1 630	-22 447	na
Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire et impact net des rachats obligataires et opérations de couvertures	-26 671	-10 589	-60,3%
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises et participations ne donnant pas le contrôle (amortissements, dépréciations et plus ou moins-values)	339	15 987	na
Résultat net part du groupe	43 094	53 373	+23,9%

²⁹ Le résultat net récurrent correspond au résultat net avant dotations aux amortissements, plus ou moins-values de cessions nettes de frais associés, dépréciation d'actifs éventuelles et autres effets non récurrents

Les **dotations aux amortissements** s'établissent à -38,5 M€ en 2023, en augmentation de +2,1% par rapport à 2022.

Les **autres produits et charges opérationnels** non intégrés dans le résultat net récurrent correspondent notamment au montant des plus ou moins-values de cessions immobilières nettes et provisions pour dépréciations d'actifs.

À ce titre, le montant des autres produits opérationnels s'élève à 7,2 M€ au 31 décembre 2023, contre 87,7 M€ au 31 décembre 2022. Ce montant inclut essentiellement :

- des produits de cession de lots isolés (3,9 M€) ;
- des produits liés à des régularisations de cessions antérieures (3,2 M€).

Le montant des autres charges opérationnelles s'élève à -29,6 M€ au 31 décembre 2023, contre -86,1 M€ au 31 décembre 2022. Il correspond principalement à :

- la valeur nette comptable des actifs cédés (-2,4 M€) ;
- des charges liées à des régularisations de cessions antérieures (-3,2 M€) ;
- des coûts liés aux acquisitions (-0,8 M€) ;
- des dotations aux provisions pour dépréciations d'immeubles de placement (-23,2 M€).

Le montant de la plus-value nette comptabilisé dans les comptes consolidés au 31 décembre ressort à 1,5 M€ (vs. 8,3 M€ au titre de 2022).

Dès lors, le **résultat net part du Groupe**, tel que défini par les normes IFRS, s'élève ainsi à 53,4 M€ pour 2023, contre 43,1 M€ pour 2022.

5.5. Structure financière

5.5.1. Coût et structure de la dette

Au 31 décembre 2023, le montant de la **dette tirée** par Mercialys s'élève à 1 192 M€ et se décompose en :

- une obligation d'un montant nominal de 300 M€, rémunérée à un coupon fixe de 1,80%, avec une échéance en février 2026 ;
- une obligation d'un montant nominal résiduel de 200 M€, rémunérée à un coupon fixe de 4,625%, avec une échéance en juillet 2027 ;
- un placement privé obligataire, d'un montant nominal de 150 M€, rémunéré à un coupon fixe de 2,00%, avec une échéance en novembre 2027 ;
- une obligation d'un montant nominal de 500 M€, rémunérée à un coupon fixe de 2,50%, avec une échéance en février 2029 ;
- 42 M€ d'encours de billets de trésorerie rémunérés à un taux moyen d'environ 4%.

La **trésorerie** s'élève à 118,2 M€ au 31 décembre 2023 contre 216,1 M€ au 31 décembre 2022. Les principaux flux ayant impacté la variation de trésorerie sur la période sont notamment les :

- flux nets de trésorerie générés par l'activité sur la période : +134,3 M€ ;
- encaissements / décaissements liés aux cessions / acquisitions d'actifs réalisés en 2023 : -21,7 M€ ;
- distributions de dividendes aux actionnaires de la société mère et aux minoritaires : -99,3 M€ ;
- émissions et remboursements d'emprunts nets de la variation de l'encours de billets de trésorerie: - 83,2 M€ ;
- intérêts nets versés : -25,9 M€.

La **dette financière nette** s'établit à 1 063,6 M€ au 31 décembre 2023, contre 1 040,2 M€ au 31 décembre 2022.

Le **coût moyen réel de la dette tirée** pour 2023 s'établit à 2,3% contre 2,1% à fin juin 2023 et 2,0% fin 2022. Cette variation est essentiellement due à la mise en place d'instruments de fixation et à l'extinction de produits de variabilisation participant au renforcement de la couverture de la dette. En effet, dans un contexte de forte hausse et de volatilité des taux d'intérêt à partir du 1^{er} semestre 2022, Mercialys a renforcé son taux de couverture de sa dette à taux fixe, qui s'est établi à 96% pour 2023. Pour 2024, la mise en place d'instruments de couverture sur la dette résiduelle permettra d'atteindre une couverture à 100% de la dette à taux fixe, le coût moyen réel de la dette tirée devant, sur cette base, se rapprocher du coût moyen de la dette obligataire, soit 2,6%.

5.5.2. Liquidité et maturité de la dette

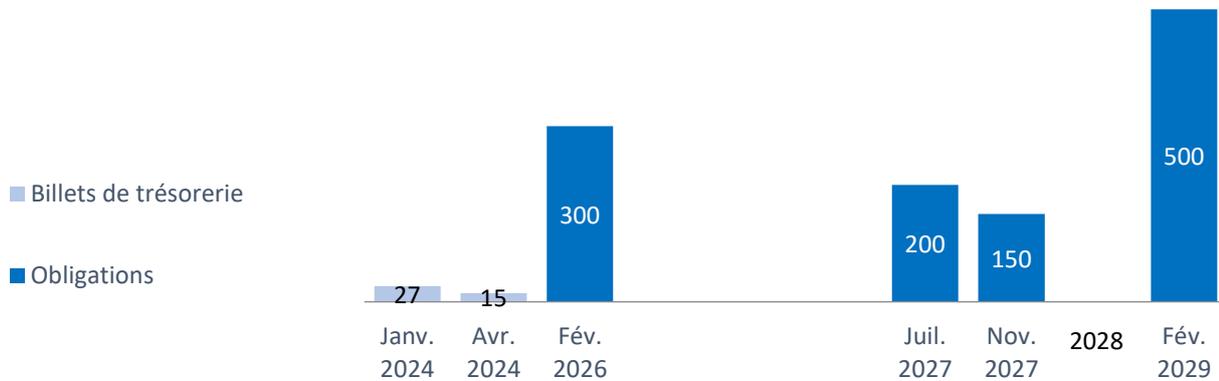
La **maturité moyenne de la dette tirée**, y compris billets de trésorerie ressort à 3,8 années à fin décembre 2023, contre 4,2 années à fin juin 2023 et 4,5 années au 31 décembre 2022.

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

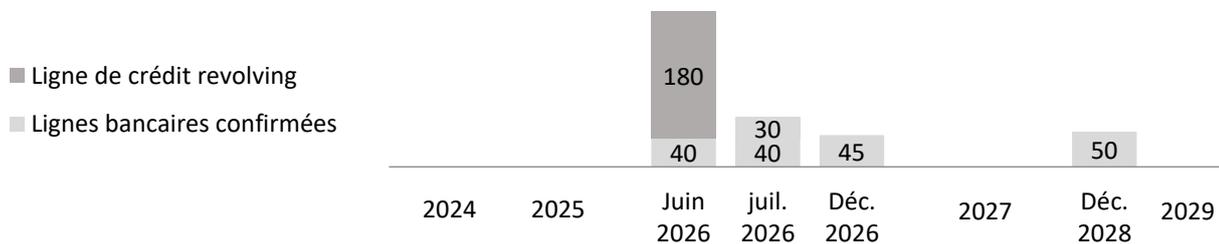
- une ligne de crédit revolving bancaire de 180 M€ à échéance juin 2026. La marge sur Euribor est de 155 pb (pour une notation BBB) et lorsqu'elle n'est pas tirée cette ligne donne lieu au paiement d'une commission de non-utilisation de 40% de la marge ;
- cinq lignes bancaires bilatérales confirmées pour un montant total de 205 M€, de maturité comprise entre juin 2026 et décembre 2028. Les marges sur Euribor sont inférieures ou égales à 155 pb (pour une notation BBB) ou établies à taux fixe, et lorsqu'elles ne sont pas tirées ces lignes donnent lieu au paiement de commissions de non-utilisation jusqu'à 46% des marges ;

Enfin, Mercialys dispose d'un programme de billets de trésorerie de 500 M€ mis en place au 2nd semestre 2012. Il est utilisé à hauteur de 42 M€ (encours au 31 décembre 2023).

Echéancier de la dette tirée (en M€) de Mercialys au 31 décembre 2023 :



Echéancier de la dette non tirée (en M€) de Mercialys au 31 décembre 2023 :



5.5.3. Covenants bancaires et notation financière

La situation financière de Mercialys au 31 décembre 2023 répond à l'ensemble des covenants prévus dans les différents contrats de crédit.

Le **ratio d'endettement hors droits (LTV : Loan To Value)** s'établit à 38,9% à fin décembre 2023, contre 35,3% à fin décembre 2022 et 38,6% au 30 juin 2023), bien en-dessous des covenants contractuels. Un covenant de LTV inférieur à 55% s'applique en effet sur 92% des lignes bancaires confirmées à date, le solde de 8% de ces lignes étant soumis à un covenant de LTV inférieur à 50%.

Le LTV droits inclus s'établit à 36,4% à fin décembre 2023, contre 33,0% à fin décembre 2022 et 36,1% au 30 juin 2022 et 34,4% à fin décembre 2021.

	31/12/2022	31/12/2023
Endettement financier net (M€)	1 040,2	1 063,6
Valeur d'expertise hors droits des actifs (M€) ³⁰	2 949,6	2 737,4
Loan To Value (LTV) – hors droits	35,3%	38,9%

De même, le **ratio d'EBITDA / coût de l'endettement financier net (ICR : Interest Coverage ratio)** s'établit à 5,1x à fin décembre 2023, bien au-delà du covenant contractuel (ICR > 2x), contre 5,9x à fin décembre 2022 et 5,2x à fin juin 2023.

	31/12/2022	31/12/2023
EBITDA (M€)	144,2	149,4
Coût de l'endettement financier net (M€) ³¹	-24,5	-29,2
Interest Coverage Ratio (ICR)	5,9x	5,1x

Les deux autres covenants contractuels sont également respectés :

- la **juste valeur hors droits des actifs** au 31 décembre 2023 est de 2,7 Mds€, supérieure au covenant contractuel qui fixe une juste valeur hors droits des immeubles de placement supérieur à 1 Md€ ;
- une **dette gagée** au 31 décembre 2023 nulle, inférieure au covenant qui fixe un ratio dette gagée / juste valeur hors droits inférieur à 20%.

Le 20 octobre 2023, l'agence Standard & Poor's a réitéré la **notation BBB / perspective stable** de Mercialys.

5.6. Capitaux propres et actionariat

Les **capitaux propres consolidés** s'élèvent à 866,1 M€ au 31 décembre 2023 contre 930,4 M€ au 31 décembre 2022.

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

- résultat net de l'exercice 2023 : +46,7 M€ ;
- mise en paiement du dividende au titre de l'exercice 2022 de 0,96 €/action et des dividendes versés aux minoritaires : -99,3 M€ ;
- variation de juste valeur sur les actifs financiers et les dérivés : -11,7 M€.

Le **nombre d'actions en circulation** au 31 décembre 2023 s'élève à 93 886 501, inchangé depuis le 31 décembre 2022.

	2021	2022	2023
Nombre d'actions en circulation			
- Début de période	92 049 169	93 886 501	93 886 501
- Fin de période	93 886 501	93 886 501	93 886 501
Nombre d'actions moyen en circulation	93 179 835	93 886 501	93 886 501
Nombre d'actions moyen (basique)	92 839 729	93 384 221	93 305 357
Nombre d'actions moyen (dilué)	92 839 729	93 384 221	93 305 357

³⁰ Incluant la valeur de marché des titres des sociétés mises en équivalence, soit 51,5M€ au titre de 2023 et 52,7 M€ au titre de 2022, la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise

³¹ Conformément aux modalités de calcul fixées par les covenants sur les lignes bancaires de la Société, le coût de l'endettement financier net n'intègre pas la charge nette liée aux primes, frais et amortissements exceptionnels liés aux rachats obligataires, ainsi qu'aux produits et charges issus du débouclage d'opérations de couverture

Au 31 décembre 2023, l'actionnariat de Mercialys se décomposait comme suit : auto-contrôle (0,65%), autres actionnaires (99,35%).

Deux actionnaires ont déclaré auprès de l'AMF une position supérieure à 5,0% de détention en capital ou en droits de vote. La société BlackRock Inc's holding détenait, en date du 20 décembre 2023, 5 666 317 actions, soit 6,0% du capital et des droits de vote. Axa IM détenait quant à elle, en date du 19 décembre 2023, 4 821 145 actions, soit 5,0% du capital et des droits de la société.

5.7. Distribution

Le Conseil d'administration de Mercialys proposera à l'Assemblée générale du 25 avril 2024 le versement d'un dividende de **0,99 €/action** contre un dividende de 0,96 €/action au titre de 2022. La distribution correspond à 85% du résultat net récurrent 2023 et offre un rendement de 5,8% sur l'actif net réévalué NDV de 17,10 €/action à fin 2023 et de 9,9% sur le cours de clôture annuel.

Au cours de 3 derniers exercices Mercialys aura ainsi versé 2,87 € de dividendes, représentant 85% de ses résultats récurrents et assurant un rendement moyen de 10,1% à ses actionnaires sur cette période.

Cette proposition de dividende au titre de 2023 est constituée de l'obligation de distribution au titre du statut SIIC concernant les bénéfices exonérés provenant :

- des opérations de location ou sous-location d'immeubles (dividendes distribués par les filiales assujetties au régime SIIC inclus) soit 0,86 €/action ;
- de la distribution du résultat exonéré inscrit au bilan de la Société pour 0,13 €/action.

Le détachement du coupon interviendra le 29 avril 2024, le dividende étant payé le 2 mai 2024.

Variations de périmètre et expertises du patrimoine immobilier

5.8. Acquisitions d'actifs

Aucune acquisition significative n'est intervenue en 2023.

5.9. Projets d'extensions ou restructurations

Le portefeuille de projets est décrit en partie III, paragraphe 4, du présent communiqué.

5.10. Cessions d'actifs

Aucune cession significative n'est intervenue en 2023.

5.11. Expertises et variations de périmètre

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

Au 31 décembre 2023, BNP Real Estate Valuation, Catella Valuation, Cushman & Wakefield, CBRE et BPCE Expertises Immobilières ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys :

- BNP Real Estate Valuation a réalisé l'expertise de 17 sites au 31 décembre 2023 sur la base d'une visite *in situ* de 2 sites au cours du 2nd semestre 2023, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2023 pour les autres sites ;
- Catella Valuation a réalisé l'expertise de 16 sites au 31 décembre 2023 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2023 ;
- Cushman & Wakefield a réalisé l'expertise de 9 sites au 31 décembre 2023 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2023. 9 visites avaient été réalisées sur sites au cours du 1^{er} semestre 2022 ;
- CBRE a réalisé l'expertise de 1 site au 31 décembre 2023 sur la base d'une actualisation de l'expertise réalisée au 30 juin 2023. 1 visite avait été réalisée sur site au cours du 1^{er} semestre 2023 ;
- BPCE Expertises Immobilières a réalisé l'expertise de 16 sites au 31 décembre 2023, sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2023.

Sur ces bases, la **valorisation du patrimoine** ressort à 2 872,0 M€ droits inclus au 31 décembre 2023 contre 3 091,2 M€ au 31 décembre 2022. Hors droits, cette valeur ressort à 2 692,3 M€ à fin 2023 contre 2 896,9 M€ à fin 2022.

La valeur du portefeuille droits inclus s'inscrit donc en baisse de -7,1% sur 12 mois (-7,0% à périmètre constant³²) et de -3,8% sur 6 mois (-3,7% à périmètre constant). La valeur du portefeuille hors droits évolue dans les mêmes proportions (-3,7% sur 6 mois et -7,0% sur 12 mois à périmètre constant).

Le **taux de rendement moyen des expertises** ressort à 6,61% au 31 décembre 2023, contre 6,21% au 30 juin 2023 et 5,75% au 31 décembre 2022.

Catégorie d'actif immobilier	Taux de rendement moyen 31/12/2022	Taux de rendement moyen 30/06/2023	Taux de rendement moyen 31/12/2023
Grands centres régionaux et commerciaux	5,46%	5,93%	6,34%
Centres locaux de proximité	7,36%	7,88%	8,26%
Ensemble du portefeuille ³³	5,75%	6,21%	6,61%

Le tableau suivant présente la répartition du portefeuille immobilier de Mercialys en termes de juste valeur et de surface locative brute par catégorie de site au 31 décembre 2023, ainsi que les loyers d'expertise correspondants.

Catégorie d'actif immobilier	Nombre d'actifs 31/12/2023	Valeur d'expertise (hors droits) 31/12/2023		Valeur d'expertise (droits inclus) 31/12/2023		Surface locative brute 31/12/2023		Loyers nets potentiels d'expertise	
		(M€)	(%)	(M€)	(%)	(m ²)	(%)	(M€)	(%)
Grands centres régionaux et commerciaux	25	2 279,7	84,7%	2 430,9	84,6%	604 840	77,9%	154,0	81,1%
Centres locaux de proximité	23	400,5	14,9%	428,1	14,9%	167 726	21,6%	35,3	18,6%
Sous-total	48	2 680,2	99,5%	2 859,0	99,5%	772 567	99,5%	189,4	99,8%
Autres sites ³³	2	12,1	0,5%	13,0	0,5%	3 987	0,5%	0,5	0,2%
Total	50	2 692,3	100%	2 872,0	100%	776 554	100%	189,8	100%

³² Sites constants en nombre et en surface

³³ Incluant les deux actifs diffus

6. Perspectives

Les solides fondamentaux financiers de la Société et la visibilité offerte par l'indexation, pilier d'une relation bailleur-locataire équilibrée tout en restant attentif à la solvabilité des enseignes clientes permettent à Mercialys de se fixer pour objectifs au titre de 2024 :

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

L'évolution du bas de la fourchette à 75% du résultat net récurrent de l'année, vs. 85% précédemment permettra, si nécessaire, de dégager des marges de manœuvre supplémentaires pour financer les investissements 2024.

En effet, Mercialys pourrait saisir l'opportunité des changements d'hypermarchés ancrant ses sites pour travailler en partenariat avec les nouvelles enseignes afin d'accroître l'attractivité clients (confort, services, rénovations), implanter de nouvelles moyennes surfaces ainsi que des commerçants avec des activités complémentaires de celles des hypermarchés pour la plupart recentrés sur l'offre alimentaire.

Cette fourchette de distribution participe à un rendement de l'action qui restera particulièrement attractif au titre de 2024, le potentiel de financement ainsi dégagé devant alimenter le retour pour les actionnaires à moyen terme.

7. Événements postérieurs à la clôture de la période

Le 24 janvier, Casino a annoncé avoir conclu des accords avec Auchan Retail et le Groupement Les Mousquetaires prévoyant la cession de 288 magasins. La réalisation des cessions interviendra au 2^{ème} trimestre 2024, après consultation des instances représentatives du personnel concernées. Les accords prévoient un transfert des magasins selon trois vagues successives ; au 30 avril 2024, au 31 mai 2024 et au 1^{er} juillet 2024.

L'opération, reste soumise à l'obtention des autorisations par les autorités de la concurrence.

Le groupe Casino a exclu du présent accord de cession le portefeuille d'hypermarchés et supermarchés en Corse.

Le 24 janvier 2024, Carrefour annonçait également être entré en négociations exclusives avec Intermarché en vue de la reprise de 31 points de vente. Aux termes de l'accord, Carrefour se substituera à Intermarché pour l'achat de 26 magasins auprès de Casino, les cinq autres magasins seront rachetés directement à Intermarché.

Le 25 janvier 2024, le magazine LSA a publié la liste des 31 magasins repris par Carrefour, dont les hypermarchés de Lanester et du Puy, propriétés de Mercialys.

8. Mesures de performance EPRA

Mercialys applique les recommandations de l'EPRA³⁴ dans le cadre des indicateurs détaillés ci-après. L'EPRA est l'organisme représentant les Sociétés Immobilières cotées en Europe, et dans ce cadre, publie des recommandations sur des indicateurs de performance afin d'améliorer la comparabilité des comptes publiés par les différentes sociétés. Mercialys publie dans son Rapport financier semestriel et son Document d'enregistrement universel l'ensemble des indicateurs EPRA définis par les « Best Practices Recommandations », qui sont disponibles sur le site internet de cet organisme. Le tableau ci-dessous synthétise les indicateurs EPRA à fin décembre 2023, fin juin 2023 et fin décembre 2022 :

	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2023
Résultat EPRA - €/action	1,13	0,62	1,17
Actif net réévalué (EPRA NRV) - €/action	20,54	19,03	18,25
Actif net réévalué (EPRA NTA) - €/action	18,42	16,99	16,29
Actif net réévalué (EPRA NDV) - €/action	20,94	18,80	17,10
Taux de rendement initial net EPRA - %	5,29%	5,63%	5,97%
Taux de rendement initial net majoré EPRA - %	5,38%	5,72%	6,05%
Taux de vacance EPRA - %	4,4%	4,7%	4,4%
Ratio de coût EPRA (y compris coûts liés à la vacance) - %	18,7%	19,6%	17,8%
Ratio de coût EPRA (hors coûts liés à la vacance) - %	16,7%	17,5%	16,1%
Investissements EPRA - M€	24,0	11,7	22,5
Ratio d'endettement (LTV) EPRA - %	37,3%	40,6%	41,2%
Ratio d'endettement (LTV) EPRA droits inclus - %	35,0%	38,1%	38,7%

8.1. Résultat et résultat par action EPRA

Le tableau ci-dessous permet de faire le lien entre le résultat net part du Groupe et le résultat net récurrent par action tel que défini par l'EPRA :

(en millions d'euros)	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2023
Résultat net part du Groupe	43,1	30,4	53,4
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises et participations ne donnant pas le contrôle (amortissements, dépréciations et plus ou moins-values)	-0,3	-16,8	-16,0
Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire et impact net des rachats obligataires et opérations de couvertures	26,7	6,7	10,6
Autres produits et charges opérationnels	-1,6	18,2	22,4
Dotations aux amortissements	37,7	18,9	38,5
Résultat EPRA	105,5	57,5	109,0
Nombre d'actions moyen basique	93 384 221	93 252 895	93 305 357
Résultat par action EPRA (en euro)	1,13	0,62	1,17

Le calcul du résultat net récurrent communiqué par Mercialys est identique à celui du résultat EPRA. Il n'y a aucun ajustement à réaliser entre ces deux indicateurs.

³⁴ European Public Real Estate Association

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

(en millions d'euros)	31/12/2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires (IFRS)	725,1	725,1	725,1
Inclut³⁵ / Exclut³⁶ :			
i) Instruments hybrides	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué	725,1	725,1	725,1
Inclut³⁵ :			
ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	1 005,6	1 005,6	1 005,6
ii.b) Réévaluation des immeubles de placement en cours de construction ³⁷ (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	0,0	0,0	0,0
ii.c) Réévaluation des autres investissements non courants ³⁸	17,5	17,5	17,5
iii) Réévaluation des baux détenus sous forme de contrats de location- financement ³⁹	0,0	0,0	0,0
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente ⁴⁰	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué à la juste valeur	1 748,2	1 748,2	1 748,2
Exclut³⁶ :			
v) Impôt différé relatif aux variations de juste valeur des immeubles de placement ⁴¹	0,0	0,0	
vi) Juste valeur des instruments financiers	-26,1	-26,1	
vii) Goodwill résultant de l'impôt différé	0,0	0,0	0,0
viii.a) Goodwill (bilan IFRS)		0,0	0,0
viii.b) Immobilisations incorporelles (bilan IFRS)		-3,4	
Inclut³⁵ :			
ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			205,2
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à leur juste valeur	0,0		
xi) Droits de mutation ⁴²	194,2	0,0	
NAV	1 916,4	1 718,7	1 953,4
Nombre d'actions totalement dilué fin de période	93 286 271	93 286 271	93 286 271
NAV par action (en euros)	20,54	18,42	20,94

³⁵ « Inclut » indique qu'un actif (inscrit au bilan ou hors bilan) doit être ajouté aux capitaux propres, alors qu'un passif doit être déduit

³⁶ « Exclut » indique qu'un actif (inscrit au bilan) doit être déduit, alors qu'un passif (inscrit au bilan) doit être ajouté

³⁷ Écart entre la valeur des immeubles en construction inscrits au bilan au coût et leur juste valeur

³⁸ Réévaluation des immobilisations incorporelles à retraiter (x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur non prises en compte sur cette ligne

³⁹ Écart entre les créances liées aux contrats de location-financement inscrites au bilan au coût amorti et leur juste valeur

⁴⁰ Écart entre la valeur des immeubles destinés à la vente inscrits au bilan au coût (IAS 2) et leur juste valeur

⁴¹ Les retraitements des impôts différés sont détaillés en page 15 des EPRA Best Practices Recommendations guidelines

⁴² Les retraitements des droits de mutation sont détaillés en page 17 des EPRA Best Practices Recommendations guidelines

(en millions d'euros)	30/06/2023		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires (IFRS)	663,2	663,2	663,2
Inclut⁴³ / Exclut⁴⁴ :			
i) Instruments hybrides	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué	663,2	663,2	663,2
Inclut⁴³ :			
ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	929,0	929,0	929,0
ii.b) Réévaluation des immeubles de placement en cours de construction ⁴⁵ (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	0,0	0,0	0,0
ii.c) Réévaluation des autres investissements non courants ⁴⁶	13,1	13,1	13,1
iii) Réévaluation des baux détenus sous forme de contrats de location-financement ⁴⁷	0,0	0,0	0,0
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente ⁴⁸	0,1	0,1	0,1
EPRA NAV dilué à la juste valeur	1 605,4	1 605,4	1 605,4
Exclut⁴⁴ :			
v) Impôt différé relatif aux variations de juste valeur des immeubles de placement ⁴⁹	0,0	0,0	
vi) Juste valeur des instruments financiers	-19,1	-19,1	
vii) Goodwill résultant de l'impôt différé	0,0	0,0	0,0
viii.a) Goodwill (bilan IFRS)		0,0	0,0
viii.b) Immobilisations incorporelles (bilan IFRS)		-3,1	
Inclut⁴³ :			
ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			146,1
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à leur juste valeur	0,0		
xi) Droits de mutation ⁵⁰	187,1	0,0	
NAV	1 773,4	1 583,2	1 751,5
Nombre d'actions totalement dilué fin de période	93 178 472	93 178 472	93 178 472
NAV par action (en euros)	19,03	16,99	18,80

⁴³ « Inclut » indique qu'un actif (inscrit au bilan ou hors bilan) doit être ajouté aux capitaux propres, alors qu'un passif doit être déduit

⁴⁴ « Exclut » indique qu'un actif (inscrit au bilan) doit être déduit, alors qu'un passif (inscrit au bilan) doit être ajouté

⁴⁵ Écart entre la valeur des immeubles en construction inscrits au bilan au coût et leur juste valeur

⁴⁶ Réévaluation des immobilisations incorporelles à retraiter (x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur non prises en compte sur cette ligne

⁴⁷ Écart entre les créances liées aux contrats de location-financement inscrites au bilan au coût amorti et leur juste valeur

⁴⁸ Écart entre la valeur des immeubles destinés à la vente inscrits au bilan au coût (IAS 2) et leur juste valeur

⁴⁹ Les retraitements des impôts différés sont détaillés en page 15 des EPRA Best Practices Recommendations guidelines

⁵⁰ Les retraitements des droits de mutation sont détaillés en page 17 des EPRA Best Practices Recommendations guidelines

(en millions d'euros)	31/12/2023		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires (IFRS)	677,2	677,2	677,2
Inclut⁵¹ / Exclut⁵² :			
i) Instruments hybrides	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué	677,2	677,2	677,2
Inclut⁵¹ :			
ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	843,8	843,8	843,8
ii.b) Réévaluation des immeubles de placement en cours de construction ⁵³ (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	0,0	0,0	0,0
ii.c) Réévaluation des autres investissements non courants ⁵⁴	10,9	10,9	10,9
iii) Réévaluation des baux détenus sous forme de contrats de location- financement ⁵⁵	0,0	0,0	0,0
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente ⁵⁶	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué à la juste valeur	1 532,0	1 532,0	1 532,0
Exclut⁵² :			
v) Impôt différé relatif aux variations de juste valeur des immeubles de placement ⁵⁷	0,0	0,0	
vi) Juste valeur des instruments financiers	-9,2	-9,2	
vii) Goodwill résultant de l'impôt différé	0,0	0,0	0,0
viii.a) Goodwill (bilan IFRS)		0,0	0,0
viii.b) Immobilisations incorporelles (bilan IFRS)		-3,1	
Inclut⁵¹ :			
ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			62,6
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à leur juste valeur	0,0		
xi) Droits de mutation ⁵⁸	179,7	0,0	
NAV	1 702,5	1 519,7	1 594,6
Nombre d'actions totalement dilué fin de période	93 278 112	93 278 112	93 278 112
NAV par action (en euros)	18,25	16,29	17,10

⁵¹ « Inclut » indique qu'un actif (inscrit au bilan ou hors bilan) doit être ajouté aux capitaux propres, alors qu'un passif doit être déduit

⁵² « Exclut » indique qu'un actif (inscrit au bilan) doit être déduit, alors qu'un passif (inscrit au bilan) doit être ajouté

⁵³ Écart entre la valeur des immeubles en construction inscrits au bilan au coût et leur juste valeur

⁵⁴ Réévaluation des immobilisations incorporelles à retraiter (x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur non prises en compte sur cette ligne

⁵⁵ Écart entre les créances liées aux contrats de location-financement inscrites au bilan au coût amorti et leur juste valeur

⁵⁶ Écart entre la valeur des immeubles destinés à la vente inscrits au bilan au coût (IAS 2) et leur juste valeur

⁵⁷ Les retraitements des impôts différés sont détaillés en page 15 des EPRA Best Practices Recommendations guidelines

⁵⁸ Les retraitements des droits de mutation sont détaillés en page 17 des EPRA Best Practices Recommendations guidelines

8.3. Taux de rendement initial net (Net Initial Yield) et Taux de rendement initial net majoré (« topped-up » NIY) EPRA

Le tableau ci-dessous établit le passage entre le taux de rendement tel que publié par Mercialys et les taux de rendement définis par l'EPRA :

(en millions d'euros)	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2023
Immeubles de placement - détenus à 100 %	2 896,9	2 799,8	2 692,3
Actifs en développement (-)	0,0	0,0	0,0
Valeur du portefeuille d'actifs achevés hors droits	2,896,9	2 799,8	2,692,3
Droits de mutation	194,2	187,1	179,7
Valeur du portefeuille d'actifs achevés droits inclus	3 091,2	2 987,0	2 872,0
Revenus locatifs annualisés	170,9	175,9	178,8
Charges non récupérables (-)	-7,3	-7,6	-7,4
Loyers nets annualisés	163,6	168,3	171,4
Gain théorique relatif à l'expiration des paliers, franchises et autres avantages locatifs consentis aux preneurs	2,7	2,5	2,3
Loyers nets annualisés majorés	166,4	170,8	173,7
Taux de rendement initial net EPRA (Net Initial Yield)	5,29%	5,63%	5,97%
Taux de rendement initial net majoré EPRA ("Topped-Up" Net Initial Yield)	5,38%	5,72%	6,05%

8.4. Taux de vacance EPRA

Le taux de vacance est calculé sur la base de : valeur locative des lots vacants / (loyer minimum garanti annualisé des locaux occupés + valeur locative des locaux vacants).

Le taux de vacance EPRA s'établit à 4,4% à fin décembre 2023, en amélioration par rapport à fin juin 2023 (4,7%) et stable par rapport au niveau constaté à fin décembre 2022. La vacance « stratégique » décidée afin de faciliter la mise en place des plans d'extension ou de restructuration représente 150 pb au sein de ce taux de vacance.

(en millions d'euros)	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2023
Valeur locative des lots vacants	7,9	8,6	8,2
Valeur locative de l'ensemble du portefeuille	177,3	182,8	185,5
Taux de vacance EPRA	4,4%	4,7%	4,4%

8.5. Ratios de coût EPRA

(en millions d'euros)	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2023	Commentaires
Charges opérationnelles et administratives du compte de résultat IFRS	-25,0	-11,7	-24,6	Frais de personnel et autres charges
Charges locatives nettes	-7,3	-5,1	-5,9	Impôt foncier et charges locatives non récupérés (y. c. coûts de la vacance)
Honoraires de gestion locative	-3,0	1,4	3,1	Honoraires de gestion locative
Autres produits et charges	2,9	-2,0	-4,3	Autres produits et charges sur immeuble hors honoraires de gestion
Part des charges administratives et opérationnelles liées aux JV	0,0	0,0	0,0	
Total	-32,3	-17,3	-31,7	
Les ajustements destinés à calculer le ratio de coût EPRA excluent (si inclus en haut) :				
- les amortissements	0,0	0,0	0,0	Amortissements et provisions sur immobilisations
- la location de terrain	0,0	0,0	0,0	Loyers payés hors Groupe
- les charges locatives récupérées par une facturation globale (incluse dans le loyer)	0,0	0,0	0,0	
Coûts EPRA (incluant la vacance) (A)	-32,3	-17,3	-31,7	A
Coûts directs de la vacance ⁵⁹	3,4	1,9	3,0	
Coûts EPRA (excluant la vacance) (B)	-28,9	-15,4	-28,7	B
Revenus locatifs bruts hors coûts liés à la location de terrain ⁶⁰	173,3	88,2	178,0	Moins coûts liés aux baux à construction et baux emphytéotiques
Moins : Charges sur immeubles si comprises dans les revenus locatifs bruts	0,0	0,0	0,0	
Plus : Part des revenus locatifs bruts liés aux JV (hors part du coût du terrain)	0,0	0,0	0,0	
Revenus locatifs (C)	173,3	88,2	178,0	C
Ratio de coût EPRA y compris coûts liés à la vacance	-18,7%	-19,6%	-17,8%	A / C
Ratio de coût EPRA hors coûts liés à la vacance	-16,7%	-17,5%	-16,1%	B / C

⁵⁹ Le ratio de l'EPRA déduit tous les coûts de la vacance sur les actifs en phase de rénovation et de développement, s'ils ont été comptabilisés comme des postes de dépenses. Les dépenses qui peuvent être exclues sont : taxe foncière, charges de service, aides marketing, assurance, taxe carbone, tout autre coût lié à l'immeuble

⁶⁰ Les revenus locatifs doivent être calculés après déduction des locations de terrain. Toutes les charges de service, de gestion et autres revenus liés aux dépenses du patrimoine doivent être ajoutés et non déduits. Si la location comprend des charges de service, la Société doit les retraiter afin de les exclure. Les aides locatives peuvent être déduites des revenus locatifs, les autres coûts doivent être pris en compte en ligne avec les normes IFRS

8.6. Investissements EPRA

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

(en millions d'euros)	31/12/2022			30/06/2023			31/12/2023		
	Groupe (hors coentreprises)	Coentreprises (quote-part proport.)	Total Groupe	Groupe (hors coentreprises)	Coentreprises (quote-part proport.)	Total Groupe	Groupe (hors coentreprises)	Coentreprises (quote-part proport.)	Total Groupe
Acquisitions	9,4	0	9,4	1,1	0	1,1	2,2	0	2,2
Développements	0,4	0	0,4	0,3	0	0,3	2,1	0	2,1
Immeubles de placement	12,3	0	12,3	10,0	0	10,0	17,7	0	17,7
<i>Avec espace locatif additionnel</i>	5,2	0	5,2	1,2	0	1,2	4,8	0	4,8
<i>Sans espace locatif additionnel</i>	5,1	0	5,1	6,4	0	6,4	9,2	0	9,2
<i>Participations travaux et indemnités</i>	1,6	0	1,6	2,2	0	2,2	3,0	0	3,0
<i>Autres investissements significatifs non ventilés</i>	0,5	0	0,5	0,1	0	0,1	0,7	0	0,7
Intérêts capitalisés (si applicable)	0,9	0	0,9	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0
Investissement total	23,0	0	23,0	11,3	0	11,3	22,0	0	22,0
Retraitement de la position comptable à la position cash	1,0	0	1,0	0,4	0,0	0,4	0,5	0	0,5
Investissement total (cash)	24,0	0	24,0	11,7	0,0	11,7	22,5	0	22,5

Les investissements liés aux **immeubles de placement** font figurer :

- sur la ligne « Avec espace locatif additionnel » principalement des travaux liés au portefeuille de projets traditionnels (transformations de galeries, projets urbains mixtes) ;
- sur la ligne « Sans espace locatif additionnel » principalement des dépenses de maintenance ;
- sur la ligne « Autres investissements significatifs non ventilés » des dépenses liées à l'informatique, à l'écosystème digital et marketing, ainsi qu'à la démarche RSE de l'entreprise.

8.7. Ratio d'endettement (LTV) EPRA

Le tableau ci-dessous présente le calcul du ratio d'endettement (LTV) tel que déterminé par l'EPRA. Cet indicateur diffère du calcul établi par la Société, tel que présenté ci-avant, qui représente également la référence des différents covenants bancaires.

Ratio au 31 décembre 2022

(En millions d'euros)	Groupe	Part des entreprises associées	Participations ne donnant pas le contrôle	Total
Emprunts auprès d'institutions financières	-	40,7	0,6	41,2
Billets de trésorerie	112,0	-		112,0
Instruments de dette hybrides	-	-		-
Emprunts obligataires	1 144,2	-		1 144,2
Inclut Dérivés de change et taux (futures, swaps, options et forwards)	-21,0	-		-21,0
Dettes nettes d'exploitation				-
Propriété occupée par le propriétaire (dette)				-
Comptes courants avec une caractéristique de fonds propres				-
Exclut Trésorerie et équivalents de trésorerie :	-216,0	-4,2	11,3	-208,9
Total dette Nette (a)	1 019,2	36,5	11,9	1 067,6
Biens immobiliers occupés par le propriétaire :	-	-		-
Immeubles de placement à la juste valeur :	2 896,9	95,0	-173,0	2 818,9
Propriétés détenues en vue de la vente				-
Inclut Immeubles en cours de développement	-	-		-
Immobilisations incorporelles	3,4			3,4
Créances nettes d'exploitation	18,7	-0,0	-1,6	17,1
Immobilisations financières	26,1	-4,6		21,4
Total Patrimoine (b)	2 945,1	90,4	-174,6	2 860,8
EPRA LTV (a) / (b)				37,3%
Droits de mutation (c)	194,2	6,7	-12,0	189,0
EPRA LTV droits inclus (a) / (b) + (c)				35,0%

Ratio au 30 juin 2023

(En millions d'euros)	Groupe	Part des entreprises associées	Participations ne donnant pas le contrôle	Total
Emprunts auprès d'institutions financières		40,9	0,5	41,5
Billets de trésorerie	52,0			52,0
Instrument de dette hybrides				
Emprunts obligataires	1 138,3			1 138,3
Inclut Dérivés de change et taux (futures, swaps, options et forwards)	-16,1			-16,1
Dettes nettes d'exploitation				
Propriété occupée par le propriétaire (dette)				
Comptes courants avec une caractéristique de fonds propres				
Exclut Trésorerie et équivalents de trésorerie :	-91,7	-4,0	7,6	-88,2
Total dette Nette (a)	1 082,5	36,9	8,2	1 127,5
Biens immobiliers occupés par le propriétaire :				
Immeubles de placement à la juste valeur :	2 799,8	90,1	-156,5	2 733,4
Propriétés détenues en vue de la vente				
Inclut Immeubles en cours de développement				
Immobilisations incorporelles	3,1			3,1
Créances nettes d'exploitation	23,0	0,6	-1,4	22,2
Immobilisations financières	23,6	-4,6		18,9
Total Patrimoine (b)	2 849,5	86,0	-157,9	2 777,6
EPRA LTV (a) / (b)				40,6%
Droits de mutation (c)	187,1	6,3	-10,8	182,7
EPRA LTV droits inclus (a) / (b) + (c)				38,1%

Ratio au 31 décembre 2023

(En millions d'euros)	Groupe	Part des entreprises associées	Participations détenues	Participations ne donnant pas le contrôle	Total
Emprunts auprès d'institutions financières	-	40,7		-0,7	40,0
Billets de trésorerie	42,0	-			42,0
Instruments de dette hybrides	-	-			-
Emprunts obligataires	1 139,8	-			1 139,8
Inclut Dérivés de change et taux (futures, swaps, options et forwards)	-5,8	-			-5,8
Dettes nettes d'exploitation		0,3			0,3
Propriété occupée par le propriétaire (dette)					-
Comptes courants avec une caractéristique de fonds propres					-
Exclut Trésorerie et équivalents de trésorerie :	-118,2	-4,3		12,3	-110,1
Total dette Nette (a)	1 057,8	36,7		11,6	1 106,2
Biens immobiliers occupés par le propriétaire :	-	-			-
Immeubles de placement à la juste valeur :	2 692,3	87,1		-154,0	2 625,4
Inclut Propriétés détenues en vue de la vente					-
Immeubles en cours de développement	-	-			-
Immobilisations incorporelles	3,1				3,1
Créances nettes d'exploitation	31,0	-		-1,3	29,7
Immobilisations financières	23,5	-4,6	5,4	-	24,3
Total Patrimoine (b)	2 750,0	82,5	5,4	-155,3	2 682,5
EPRA LTV (a) / (b)					41,2%
Droits de mutation (c)	179,7	6,2		-10,6	175,3
EPRA LTV droits inclus (a) / (b) + (c)					38,7%