

Résultats annuels 2021

- **Un bilan très solide permettant de positionner la Société vers de nouveaux investissements.** Mercialys a poursuivi sa stratégie d'arbitrages avec 110 M€ de cessions et promesses de ventes conclues à fin 2021. La Société a continué à réduire son exposition à son principal locataire et consolidé encore son bilan, qui fait ressortir un taux d'endettement (loan-to-value hors droits) très optimisé à 36,7%. Ces évolutions permettent à Mercialys de **relancer une stratégie de croissance**, via 4 axes majeurs à moyen terme : développement des services (notamment digitaux), utilisation de la connaissance clients, exploitation de tous les espaces, mise en œuvre de son pipeline de développements et d'opportunités d'acquisitions ciblées et relatives.
- **Une valorisation du patrimoine résiliente et confirmée une nouvelle fois par les cessions d'actifs.** Baisse limitée de la valeur du portefeuille droits inclus à périmètre constant de -0,6% sur 6 mois. ANR EPRA NDV de 17,60 €/action, en recul de -4,5% sur l'année mais en hausse de +2,5% au 2nd semestre.
- **Un niveau de chiffre d'affaires des commerçants de retour au niveau normalisé de 2019** et une fréquentation ressortant à 86% de la base 2019, témoignant de l'excellente résilience des sites, malgré des contraintes d'exploitation fortes durant les périodes d'ouvertures. La nette amélioration du taux de vacance financière courante de 3,8% à fin 2020 à 3,2% fin 2021 illustre également la performance des actifs.
- Une **croissance organique des loyers de +3,0%** en 2021, reflétant des impacts contrastés de la crise sanitaire. **Une marge EBITDA en très fort redressement**, de 74,8% en 2020 à 84,0% au titre de 2021.
- **Le résultat des opérations (FFO) ressort à +6,5% (+5,0% par action), très supérieur à l'objectif** d'un résultat au moins stable vs. 2020.
- **Un niveau de rendement soutenu, au travers d'un dividende proposé de 0,92€/action** au titre de 2021, soit 85% du FFO de l'exercice et représentant un rendement de 10,7% sur le cours de clôture à fin 2021.
- **Objectifs 2022 :** hors impacts potentiels de la situation sanitaire qui pourraient affecter l'exploitation, la croissance du résultat des opérations (FFO) par action est fixée à au moins +2,0%, le dividende s'établissant dans une fourchette de 85% à 95% du FFO 2022.

	31/12/2020	31/12/2021	Var. %
Croissance organique des loyers facturés dont indexation	-7,0%	+3,0%	-
EBITDA (M€)	131,2	144,7	+10,3%
Marge EBITDA	74,8%	84,0%	-
Résultat des opérations FFO (M€)	95,5	101,8	+6,5%
ICR (ratio EBITDA/coût de l'endettement financier net)	5,0x	5,1x	-
LTV (hors droits)	38,1%	36,7%	-
LTV (droits inclus)	35,8%	34,4%	-
Valeur du patrimoine droits inclus (M€)	3 258,3	3 138,2	-2,8% (-0,6% S2) ¹
ANR EPRA NRV (€/action)	21,18	20,51	-3,2%
ANR EPRA NTA (€/action)	19,04	18,39	-3,4%
ANR EPRA NDV (€/action)	18,42	17,60	-4,5%
Dividende (€/action)	0,43	0,92²	-

¹ Variation à périmètre constant

² Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 28 avril 2022

I. Des impacts de la crise sanitaire contrastés dans les comptes 2021 de Mercialys

A l'instar de 2020, le secteur des centres commerciaux a été lourdement impacté en 2021 par la crise sanitaire et les mesures mises en place par le gouvernement. Ainsi, à partir du 31 janvier, les enseignes qualifiées de « non essentielles », dans les centres commerciaux, d'abord de plus de 20 000 m² de surface commerciale utile, puis de 10 000 m² (à partir du 6 mars), puis dans leur ensemble (à partir du 3 avril) ont été contraintes de fermer jusqu'au 19 mai 2021. Parallèlement, les enseignes de restauration assise, fermées depuis le 4^{ème} trimestre 2020, n'ont pu ouvrir à nouveau sans contraintes spécifiques qu'à partir du 30 juin 2021. De plus, l'activité opérationnelle de neuf centres commerciaux de Mercialys a été négativement impactée durant plusieurs semaines au 3^{ème} trimestre 2021, principalement au mois d'août, du fait de la mise en place, par l'État, d'une obligation de présenter un « passe sanitaire » à l'entrée de certains sites.

Ces contraintes ont pesé sur la rentabilité d'enseignes déjà impactées par ces mêmes mesures en 2020 et sur l'ensemble des recouvrements de loyers, des charges et des travaux de l'année 2021. Le Gouvernement français a toutefois pris l'engagement public de mettre en place des aides, au-delà du fonds de solidarité, au bénéfice des locataires subissant une fermeture administrative au 1^{er} semestre 2021. A ce titre, un décret a été publié le 16 novembre 2021, instituant une aide relative aux loyers ou redevances et charges de certains commerces de détail et services interdits d'accueil du public afin de lutter contre la propagation de l'épidémie de Covid-19. Ce dispositif devrait contribuer favorablement au taux de recouvrement des foncières commerciales.

Impacts dans les comptes à fin décembre 2021 des mesures d'aides accordées par Mercialys aux locataires au titre des deux confinements de 2020

La poursuite en 2021 de la crise sanitaire a engendré des impacts sur les indicateurs opérationnels et les comptes de l'exercice.

Tout d'abord, les mesures de soutien aux enseignes mises en œuvre par Mercialys au titre des deux phases de confinements de 2020.

D'une part, Mercialys avait déterminé une enveloppe d'aides maximum de **13,5 M€** afin de soutenir ses locataires face aux impacts économiques du **1^{er} confinement de 2020** (15 mars au 11 mai). A fin décembre 2020, les négociations avec les enseignes au titre du 1^{er} confinement avaient conduit à des accords aboutis pour un montant total de 9,4 M€. Les comptes à fin décembre 2021 reflètent comme suit l'avancée de ces négociations :

- **2,0 M€** de nouveaux avoirs émis et à émettre ayant donné lieu à une reconnaissance à 100% dans les comptes au 31 décembre 2021 au niveau des loyers facturés. Ces avoirs étant relatifs à des créances douteuses provisionnées à fin décembre 2020 dans les comptes de Mercialys, ils ont entraîné des reprises de provisions pour créances douteuses à due concurrence. Dès lors, ces allègements de loyers sont neutres sur le résultat de la Société. Le solde de l'enveloppe d'aides de 13,5 M€ au titre du 1^{er} confinement, soit 2,1 M€ comptabilisés dans les comptes 2020 en dépréciation des créances douteuses, pourra faire l'objet d'un traitement analogue en cas de finalisation de négociation avec les enseignes restantes ;
- **1,5 M€** d'impact de lissage comptable, reconnu au niveau des loyers facturés, lié aux négociations conclues en 2020. Pour rappel, 6,4 M€ de négociations avec contreparties de 2020 ont fait l'objet d'un étalement comptable sur la durée ferme résiduelle des baux, dont 1,1 M€ déjà reconnus dans les comptes à fin décembre 2020. Le solde de 3,8 M€ sera reconnu de façon étalée sur les exercices 2022 à 2026, à hauteur respectivement de 1,4 M€, 1,3 M€, 0,6 M€, 0,3 M€ et 0,1 M€.

D'autre part, les négociations se sont poursuivies avec les enseignes au titre du **2^{ème} confinement de 2020** (30 octobre au 28 novembre) :

- En ligne avec les préconisations du Gouvernement français, Mercialys avait proposé aux commerçants impactés par le 2^{ème} confinement de 2020 la gratuité partielle des loyers au titre du 4^{ème} trimestre 2020. Le poids de cette mesure avait été estimé à **6,3 M€** et intégralement enregistré dans les comptes à fin décembre 2020 au niveau des loyers facturés sous forme de provisions pour avoirs à émettre. Au cours de l'exercice 2021, les négociations avec les enseignes ont abouti à un montant effectif de 4,8 M€ d'avoirs émis ou à émettre, soit un niveau inférieur à l'estimation initiale de Mercialys. La reprise des provisions pour avoirs à émettre donne donc lieu à un produit net au niveau des loyers facturés à fin décembre 2021 de **1,5 M€** relatif à la part de ces provisions devenues sans objet ;
- N'étant pas en mesure de quantifier les mesures d'aides spécifiquement dédiées aux enseignes de restauration assise, Mercialys avait également intégré dans ses comptes à fin décembre 2020 **0,5 M€** de provisions pour dépréciation de créances douteuses associées aux impayés de ce segment d'activité pour le mois de novembre 2020. Le total des aides finalement accordées à ce titre au cours de l'exercice 2021 s'est établi à 0,3 M€, engendrant là aussi un produit net du montant du différentiel de **0,2 M€**, devenu sans objet, lors de la reprise des provisions pour dépréciation de créances douteuses ;
- Enfin, un mécanisme de crédit d'impôt a été mis en place par le Gouvernement français en 2020 au titre des aides accordées par les bailleurs dans le cadre du 2^{ème} confinement, avec des limitations par typologie de locataires et sous réserve de transmission par ceux-ci d'informations déterminées. Mercialys n'avait comptabilisé aucun impact à ce titre dans les comptes au 31 décembre 2020. Compte tenu des mesures d'aides décrites ci-avant mises en place en 2021 pour la période du 2^{ème} confinement de 2020, la Société a enregistré dans ses comptes au 31 décembre 2021, au niveau des loyers nets, un produit de **1,4 M€** reflétant ce crédit d'impôt.

Par ailleurs, afin de couvrir tout risque résiduel au titre des impayés (loyers et charges) des 2^{ème} et 3^{ème} trimestres 2020, Mercialys avait doté, à fin décembre 2020, une provision exceptionnelle de 13,2 M€, celle-ci comprenant les 4,1 M€ de reliquat d'enveloppe d'aides non encore allouées alors au titre du 1^{er} confinement.

Mercialys a poursuivi en 2021 les négociations avec ses enseignes et ses actions de recouvrement concernant les loyers et charges quittancés pour les 2^{ème} et 3^{ème} trimestres 2020. La régularisation d'arriérés a ainsi permis la génération d'un produit lié à des reprises de provisions pour dépréciation de créances douteuses sur la provision exceptionnelle de 13,2 M€ enregistrée à fin décembre 2020 à hauteur de **7,2 M€** dans les comptes à fin décembre 2021. Le montant résiduel de cette provision exceptionnelle ressort, à fin 2021, à 4,0 M€.

Le taux de recouvrement pour l'année 2020 est détaillé par trimestre dans le tableau ci-dessous. Il est présenté à la fois sur la base de la facturation de l'intégralité des loyers et charges hors taxes aux locataires (taux « brut »), mais aussi en tenant compte des montants liés aux allègements de loyers déjà consentis ou restant à consentir aux enseignes, ainsi que des provisions pour dépréciation de créances douteuses.

	Taux de recouvrement brut		Taux de recouvrement intégrant les allègements de loyers déjà consentis ou restant à consentir	Taux de recouvrement intégrant les allègements de loyers déjà consentis ou restant à consentir et les provisions pour dépréciation de créances douteuses
	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021
1 ^{er} trimestre 2020	97,4%	98,2%	99,5%	99,5%
2 ^{ème} trimestre 2020	63,9%	73,6%	90,5%	100,0%
3 ^{ème} trimestre 2020	93,4%	96,9%	96,9%	100,0%
4 ^{ème} trimestre 2020	86,2%	91,2%	98,6%	100,0%
Année 2020	85,3%	90,1%	96,3%	99,9%

Une provision exceptionnelle au titre de 2021 visant à mitiger le risque résiduel issu de la situation sanitaire en 2021

Enfin, comme évoqué ci-avant, compte tenu du dispositif gouvernemental visant à permettre aux enseignes éligibles de payer spécifiquement les loyers et charges des périodes de fermetures administratives de 2021, Mercialys n'a pas déterminé d'aides supplémentaires.

Cependant, les effets de la crise sanitaire se prolongeant et pouvant fragiliser des enseignes, la Société a jugé prudent de déterminer une provision exceptionnelle au titre des impayés (loyers et charges) de l'ensemble de 2021. Cette provision vise à couvrir d'éventuelles défaillances, qui pourraient notamment résulter de l'arrêt des diverses mesures publiques de soutien, et non à accorder des allègements à des enseignes ou catégories d'enseignes spécifiques. Son montant global de 7,8 M€ correspond à près d'un mois de quittance de loyers sur 60% de la base locative, ce taux coïncidant avec la base d'enseignes fermées durant les périodes de confinement.

Le taux de recouvrement pour l'année 2021 est détaillé par trimestre dans le tableau ci-dessous. Mercialys n'ayant consenti aucun allègement de loyers à ses locataires sur cette période, il s'agit d'un taux de recouvrement « brut » tel que défini précédemment. Le risque résiduel sur les créances 2021 non couvert par la provision exceptionnelle et par le provisionnement usuel des créances douteuses ressort à 13,1 M€ au 31 décembre 2021.

	Taux de recouvrement brut 31 décembre 2021	Impayés résiduels de loyers et charges hors taxes (en M€) 31 décembre 2021 (hors provisions)
1 ^{er} trimestre 2021	86,7%	7,2
2 ^{ème} trimestre 2021	80,9%	9,9
3 ^{ème} trimestre 2021	95,3%	2,5
4 ^{ème} trimestre 2021	92,2%	4,3
Année 2021	88,8%	24,0

Depuis le 31 décembre 2021, date de clôture des présents comptes annuels, 4,4 M€ de loyers et charges complémentaires ont été recouverts, portant le taux global de recouvrement de l'exercice 2021 à 91,0%.

Au total, les impacts de la crise sanitaire s'établissent comme suit :

Impacts	Période associée	Poste du compte de résultat	Montant (en M€) avant étalement éventuel	Traitement en compte de résultat (M€)
Négociations finalisées	1 ^{er} confinement	Loyers facturés	-2,0	-3,5 ^a
Négociations finalisées associées à la documentation à recevoir des locataires	2 ^{ème} confinement	Loyers facturés	+1,1	+1,1 ^b
Sous-total			-0,9	-2,4
Impayés relatifs aux 2 ^{ème} et 3 ^{ème} trimestres	1 ^{er} confinement	Provisions pour créances douteuses	+9,2	+9,2 ^c
Impayés du mois de novembre relatifs aux enseignes de restauration assise	2 ^{ème} confinement	Provisions pour créances douteuses	+0,5	+0,5 ^d
Sous-total			+9,7	+9,7
Crédit d'impôt	2 ^{ème} confinement	Loyers nets	+1,4	+1,4 ^e
Provision exceptionnelle	2021	Provisions pour créances douteuses	-7,8	-7,8
Total			+2,4	+1,0

- a) -3,5 M€ constitués de -2,0 M€ de nouveaux avoirs émis ayant donné lieu à une reconnaissance à 100% dans les comptes au 31 décembre 2021 au titre du 1^{er} confinement de 2020, et -1,5 M€ de lissage comptable lié aux négociations de 2020 au titre du même confinement ;
- b) +1,1 M€ constitués de -4,8 M€ d'avoirs émis au titre des négociations du 2^{ème} confinement, +6,3 M€ de reprise de provisions pour avoirs à émettre en corollaire (générant donc un produit net de +1,5 M€ sur la partie devenue sans objet) et -0,3 M€ liés aux avoirs émis et à émettre au titre du mois de novembre 2020 pour les enseignes de restauration assise ;
- c) +9,2 M€ constitués de +2,0 M€ de reprise de provisions pour créances douteuses corollaire des nouveaux avoirs émis au titre du 1^{er} confinement de 2020, et +7,2 M€ de reprise de provisions pour créances douteuses liées au recouvrement complémentaire au titre de 2020 ;
- d) +0,5 M€ de reprises de provisions pour dépréciation de créances douteuses liées aux loyers au titre du mois de novembre 2020 pour les enseignes de restauration assise (générant donc un produit net de +0,2 M€ sur la partie devenue sans objet) ;
- e) +1,4 M€ de crédit d'impôt reconnu à date dans le cadre de la documentation à transmettre par les enseignes ayant bénéficié d'allègements de loyers au titre du 2^{ème} confinement de 2020.

II. Activité et résultats 2021

La puissance des centres commerciaux de Mercialys a été démontrée une nouvelle fois en 2021, illustrée par l'évolution de la fréquentation et du chiffre d'affaires des commerçants, proches des niveaux normatifs de 2019.

Ainsi, en 2021, la **fréquentation** des centres commerciaux de Mercialys a atteint **86%** de celle normalisée de 2019, représentant une excellente performance des sites de Mercialys compte tenu des contraintes majeures d'exploitation lors des périodes d'ouverture :

- couvre-feux (à partir de 18h00 du 2 janvier au 20 mars, puis 19h00 jusqu'au 19 mai, puis 21h00 jusqu'au 9 juin et enfin 23h00 jusqu'au 20 juin),
- décalage des soldes (de début à fin janvier 2021, se poursuivant en février période durant laquelle de nombreux centres commerciaux étaient fermés),
- et mise en place du « passe sanitaire » en août 2021.

Par ailleurs, la fréquentation, hors périodes de fermetures administratives, s'est établie en cumul à fin décembre 2021, à **94%** de la fréquentation de son patrimoine ouvert en 2020.

Cette contraction provient notamment de l'effet de base défavorable, engendré par le très fort rebond des visites suite aux réouvertures des centres après chacun des deux confinements de 2020 et de l'impact négatif du « passe sanitaire » en 2021.

Il est à noter que l'analyse de cet indicateur est complexe en raison des fermetures administratives des commerces « non essentiels », différentes en termes de périodes et de typologies de centres commerciaux entre 2020 et 2021. C'est pourquoi l'évolution de la fréquentation a été analysée sur les semaines ouvertes concomitamment pour les trois années (2019, année normative, 2020 et 2021).

Le panel national (Quantaflow) fait ressortir une fréquentation en 2021 représentant, sur les mêmes paramètres, environ **84%** de la fréquentation 2019 et 99% de la fréquentation 2020, la base de comparaison 2020 étant marquée par une réouverture décalée des grands centres commerciaux.

Évolution de la fréquentation des centres commerciaux en 2021³ (source : Mercialys, Quantaflow)

	2021 vs. 2020	2020 vs. 2019	2021 vs. 2019
Evolution sur 7 mois ouverts ⁴	-6,2%	-8,5%	-14,2%
Evolution sur 12 mois ⁵	-4,4%	-20,7%	-24,2%

Le **chiffre d'affaires annuel** des commerçants, sur le patrimoine de Mercialys, ressort en 2021 à près de **99%** du niveau normalisé de 2019 sur les périodes d'ouvertures comparables. Le chiffre d'affaires des commerçants a légèrement baissé de -2,8% en 2021 par rapport à 2020, soit une tendance moins favorable que le panel national (CNCC) qui s'inscrit en progression de +1,9%. Là encore, le décalage des réouvertures par catégories de centres commerciaux en 2020 doit être pris en compte.

Sur les actifs de Mercialys, les actes d'achats sont essentiellement dictés par la satisfaction de besoins utilitaires, la crise sanitaire ayant amplifié la recherche d'efficience et de praticité, expliquant en partie le différentiel positif entre le niveau de chiffre d'affaires et de fréquentation par rapport au niveau normalisé de 2019.

³ Grands centres et principaux centres leaders de proximité de Mercialys à surfaces constantes, représentant plus de 85% de la valeur des centres commerciaux de la Société

⁴ Périmètre intégrant la variation hebdomadaire au titre des mois d'exploitation sans fermetures des centres commerciaux au titre de 2019, 2020 et 2021 : janvier, juin, juillet, août, septembre, octobre et décembre

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

Évolution du chiffre d'affaires des commerçants en 2021 sur le patrimoine de Mercialys ⁶

	2021 vs. 2020	2020 vs. 2019	2021 vs. 2019
Evolution sur 7 mois ouverts ⁷	-2,8%	+1,4%	-1,4%
Evolution sur 12 mois ⁸	-3,3%	-17,8%	-20,5%

L'analyse du **taux d'effort**⁹ se confronte aux mêmes limites que celle des chiffres d'affaires du fait des périodes de fermeture imposées aux commerces. Par ailleurs, l'activité de certaines enseignes peut présenter une saisonnalité forte au cours de l'année, notamment au 4^{ème} trimestre, complexifiant voire invalidant les analyses en base infra-annuelle. Pour rappel, ce ratio s'établissait à un niveau très mesuré de 10,4% au 31 décembre 2019.

Le **taux de vacance financière courante**¹⁰ ressort à 3,2%, en nette baisse par rapport à fin décembre 2020 (3,8%), fin juin 2021 (4,0%) et fin septembre 2021 (3,4%), témoignant de l'attractivité du portefeuille d'actifs de la Société.

Les **loyers facturés** s'établissent à 170,4 M€, en baisse de -1,5% à périmètre courant mais en hausse de +3,0% à périmètre constant. Ces évolutions résultent des éléments suivants :

	Cumulé à fin décembre 2020		Cumulé à fin décembre 2021	
Indexation	+1,6 pp	+2,9 M€	+0,3 pp	+0,4 M€
Contribution du Commerce Éphémère	-0,8 pp	-1,5 M€	+0,2 pp	+0,4 M€
Contribution des loyers variables	-0,9 pp	-1,8 M€	+0,05 pp	+0,1 M€
Actions menées sur le parc	-1,3 pp	-2,5 M€	-2,1 pp	-3,7 M€
Impact comptable des « allègements Covid-19 » de loyers consentis aux enseignes	-5,5 pp	-10,4 M€	+4,6 pp	+8,0 M€
Croissance à périmètre constant	-7,0 pp	-13,2 M€	+3,0 pp	+5,3 M€
Acquisitions et cessions d'actifs	-1,3 pp	-2,4 M€	-4,5 pp	-7,7 M€
Autres effets	-0,2 pp	-0,3 M€	-0,1 pp	-0,1 M€
Croissance à périmètre courant	-8,4 pp	-15,9 M€	-1,5 pp	-2,6 M€

L'inversion de tendance concernant la séquence de croissance organique en 2021, soit -6,0% à fin mars, -4,0% à fin juin, -2,9% à fin septembre et +3,0% à fin décembre, est engendrée à la fois par le dynamisme de l'activité locative malgré une période de fermeture de plus de 3,5 mois au 1^{er} semestre des commerces « non essentiels », mais également par des effets de base sur les impacts de la crise sanitaire, notamment par rapport au 4^{ème} trimestre 2020. Ces éléments, détaillés en partie I du présent communiqué, se sont élevés dans les loyers facturés à -10,4 M€ en 2020 et à -2,4 M€ en 2021, soit une variation de +8,0 M€ reflétée dans la croissance organique.

Les **revenus locatifs** s'établissent à 172,2 M€, en baisse de -1,8% par rapport à 2020, reflétant les éléments de variation des loyers facturés, dont les effets de périmètre, et la baisse des droits d'entrée et indemnités de déspecialisation.

Les **loyers nets** ressortent à 160,0 M€, en hausse de +8,6%. L'évolution par rapport à fin 2020 résulte d'effets de base très significatifs, avec la comptabilisation de 13,7 M€ de provisions pour dépréciations des créances clients sous l'impact de la crise sanitaire en 2020. En 2021, ces provisions dotées en 2020 ont été reprises à hauteur de 9,7 M€ compte tenu à la fois des recouvrements réalisés et d'émissions d'avoirs sur loyers. Parallèlement, une provision

⁶ Grands centres et principaux centres leaders de proximité de Mercialys à surfaces constantes, représentant plus de 85% de la valeur des centres commerciaux de la Société

⁷ Périmètre intégrant la variation mensuelle au titre des mois d'exploitation sans fermetures des centres commerciaux au titre de 2019, 2020 et 2021 : janvier, juin, juillet, août, septembre, octobre et décembre

⁸ Périmètre intégrant les 12 mois d'exploitation pour les années 2019, 2020 et 2021

⁹ 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)

¹⁰ Le taux d'occupation, tout comme le taux de vacance de Mercialys, n'intègre pas les conventions liées à l'activité de Commerce Éphémère

exceptionnelle de 7,8 M€ a été dotée dans les comptes 2021 au titre des impayés de loyers et charges de l'exercice. Pour rappel, ces différents effets sont détaillés en partie I du présent communiqué. Enfin, Mercialys a comptabilisé en 2021 un produit de 1,4 M€ relatif au crédit d'impôt bénéficiant aux bailleurs ayant accordé des allègements de loyers sur préconisation du Gouvernement français au titre du 2^{ème} confinement de 2020.

L'**EBITDA** s'établit à 144,7 M€, en hausse de +10,3% par rapport à 2020. La marge EBITDA ressort à 84,0% (vs. 74,8% au titre de 2020), impactée par les effets de variation des loyers nets. La Société a également réalisé d'importants efforts de maîtrise de ses frais de structure, malgré l'inflation des coûts entraînés par la nécessaire gestion des effets de la crise sanitaire, ainsi que des projets d'internalisations de fonctions.

Les **frais financiers nets** retenus dans le calcul du résultat des opérations (FFO), à 32,8 M€ en 2021, sont en nette hausse par rapport à 2020 (25,7 M€), reflétant principalement l'impact en année pleine de l'opération de refinancement réalisée en juillet 2020. Ces mêmes impacts sont reflétés dans le **coût moyen réel de la dette tirée**, qui s'établit à 2,0% pour l'ensemble de l'exercice 2021, quasiment stable par rapport à fin juin 2021 (1,9%) et en progression par rapport à fin 2020 (1,4%¹¹).

Les **autres produits et charges opérationnels** (hors plus-values de cessions et dépréciations) ressortent à -1,4 M€, stables par rapport à 2020, et intègrent principalement des impacts nets de provisions ainsi que l'effet du projet Ocitô.

Les **impôts** représentent une charge de -0,8 M€ à fin décembre 2021, contre -2,0 M€ à fin décembre 2020. Ce montant correspond essentiellement à une charge de CVAE (cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises).

La **quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises** (hors plus-values, amortissements et dépréciations) s'élève à 3,6 M€ au 31 décembre 2021, contre 2,2 M€ au 31 décembre 2020. L'évolution de cette quote-part sur la période reflète les cessions et acquisitions d'actifs réalisées fin décembre 2020 par la SCI AMR et la dilution de la participation de Mercialys au sein de cette société (passant de 39,9% à 25,0%), ainsi que l'impact des allègements de loyers au titre de la crise sanitaire consentis par les sociétés mises en équivalence.

Les **participations ne donnant pas le contrôle** (hors plus-values, amortissements et dépréciations) s'élèvent à -10,5 M€ en 2021, contre -9,9 M€ en 2020.

¹¹ Ce taux n'intègre pas le produit net lié à la prime de rachat obligataire, aux frais sur rachat obligataire, aux produits issus du débouclage des swaps et à l'amortissement exceptionnel en lien avec le rachat partiel de la souche 2023

Le **résultat des opérations (FFO¹²)** ressort ainsi en hausse de +6,5% à 101,8 M€. La résilience de la performance opérationnelle permet ainsi à la Société d'afficher un FFO par action de 1,10 €/action¹³, en hausse de +5,0%, soit une performance très supérieure à l'objectif fixé d'un FFO par action au moins stable en 2021 par rapport à 2020.

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2021	Var. %
Loyers facturés	172 911	170 352	-1,5%
Droits d'entrée et indemnités de déspecialisation	2 529	1 879	-25,7%
Revenus locatifs	175 440	172 232	-1,8%
Charges locatives et impôt foncier non récupérés et autres charges nettes sur immeubles	-28 084	-12 188	-56,6%
Loyers nets	147 357	160 043	+8,6%
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	3 035	2 801	-7,7%
Autres produits et charges	-6 096	-3 394	-44,3%
Charges de personnel	-13 121	-14 763	+12,5%
EBITDA	131 174	144 687	+10,3%
Marge d'EBITDA (% des revenus locatifs)	74,8%	84,0%	-
Résultat financier (hors éléments non récurrents ¹⁴)	-25 748	-32 755	+27,2%
Reprises/(Dotations) aux provisions	1 343	-997	na
Autres produits et charges opérationnels (hors plus-values de cessions et dépréciations)	-1 480	-1 419	-4,1%
Charge d'impôt	-2 019	-848	-57,9%
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises (hors plus-values, amortissements et dépréciations)	2 203	3 583	+62,6%
Participations ne donnant pas le contrôle (hors plus-values, amortissements et dépréciations)	-9 932	-10 498	+5,7%
FFO (Résultat des opérations)	95 541	101 754	+6,5%
FFO par action¹³ (Résultat des opérations par action) – en euros	1,04	1,10	+5,0%

III. Bien positionnée sur un marché du commerce évolutif mais dans lequel le format physique garde toute sa pertinence, Mercialys capitalisera sur 4 axes pour alimenter sa croissance à moyen terme

Ces résultats opérationnels démontrent, après 2 ans de crise sanitaire, la solidité du modèle mais aussi que l'équilibre entre les locataires et la foncière n'apparaissent pas profondément bouleversés.

Mercialys continue à développer des positions concurrentielles fortes au sein des zones périphériques puissantes.

Le pouvoir d'attraction de ces zones de périphérie provinciale a été notamment matérialisé durant les dernières années par une dynamique de construction de logements globalement plus favorable sur les régions où le patrimoine de Mercialys est positionné par rapport à la moyenne nationale.

Au sein de ces communautés dynamiques, les sites commerciaux de Mercialys sont profondément ancrés dans les démarches de consommation du quotidien. La qualification de « commerce essentiel » d'environ 40% de la base locative de la Société au cours des différents confinements démontre ce caractère profond de récurrence des visites. Un sondage mené auprès de près de 4 000 clients inscrits au programme de fidélité de Mercialys en janvier 2022 illustre également l'attractivité des centres commerciaux malgré un environnement sanitaire qui a été favorable aux démarches d'achat en ligne au détriment du commerce physique. Ainsi, les clients interrogés indiquent privilégier à 59% l'achat en magasin et 13% à parts égales entre magasin et en ligne. Cette appétence pour le commerce physique est nourrie par le besoin de voir le produit (35% des répondants), la notion de proximité (27%), de bénéficier de conseils (15%), de profiter d'animations (10%) et d'offres commerciales (11%).

¹² FFO : Funds From Operations = résultat net part du groupe avant dotation aux amortissements, plus ou moins-values de cessions nettes de frais associés, dépréciations d'actifs éventuelles et autres effets non récurrents

¹³ Calculé sur le nombre d'actions moyen non dilué (basique), soit 92 839 729 actions

¹⁴ Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire, prime de rachat obligataire, frais sur rachat obligataire, produits issus du débouclage des swaps et amortissement exceptionnel en lien avec le rachat partiel de la souche 2023

Parallèlement, les clients décrivent les critères pouvant motiver un achat en ligne par la praticité (27%), l'absence de magasin dans leur aire de vie (22%), la disponibilité du produit (21%) et la notion de prix (29%).

Ces réponses montrent l'aspect central du facteur humain dans la désirabilité du commerce physique, mais aussi la nécessité d'une combinaison entre physique et digital pour répondre à l'attente de praticité et disponibilité de l'offre. Cela explique le succès des enseignes « phygiales » : le gain de parts de marché des ventes en ligne dans le commerce de détail de 10% en 2019 à 13,4% en 2021¹⁵ a bénéficié des restrictions engendrées par les mesures sanitaires, mais a également été porté par la montée en puissance des ventes multicanales des enseignes traditionnelles. Les ventes en ligne de celles-ci ont, en moyenne, crû de façon bien plus importante que celles des pure-players (66 % vs 18 %) en 2021¹⁶. **Ces évolutions pointent vers un avenir du commerce physique hybride, mais pérennisant le rôle du centre commercial dans le parcours client.** Elles démontrent également qu'il sera nécessaire de capitaliser sur la connaissance client propres aux enseignes, mais aussi sur celle collectées par le bailleur pour entretenir l'attractivité des sites et des magasins.

Forte d'un patrimoine ayant fait la preuve de sa résilience, mais aussi d'un bilan permettant de déployer à nouveau des investissements, Mercialys continuera de porter à moyen terme ses efforts sur 4 grands axes de développement visant à renforcer la force de frappe des centres commerciaux.

1. Développer les services

Mercialys a commencé à construire en 2019 son service Ocitô, une marketplace web et mobile propriété de la foncière, permettant aux consommateurs d'acheter en ligne des produits alimentaires et non alimentaires proposés directement par les commerçants de leur centre. Ainsi, les centres commerciaux Mercialys doivent devenir, localement, un point d'étape du commerce physique et digital.

En 2021, Mercialys a continué à développer ce service. Désormais, 31 sites du patrimoine mettent Ocitô à la disposition des clients, avec 308 commerçants présents. Mercialys continuera en 2022 à développer l'adhésion des enseignes pour étoffer l'attractivité de l'offre.

Ocitô a vocation à répondre au besoin de commerce hybride des visiteurs des centres commerciaux, afin de démultiplier la force de frappe de ces sites, accompagner les enseignes dans le développement d'un maillage territorial plus fin permettant une optimisation des surfaces et de leur logistique et ainsi renforcer le potentiel de réversion des loyers.

Le retour d'expérience d'Ocitô en 2020 et 2021 a permis d'identifier plus finement les besoins des consommateurs. D'une part, le service est utilisé en grande majorité par des clients de la zone de chalandise, essentiellement via les commandes en click & collect alors que la demande de livraison à domicile reste marginale. Cette tendance correspond aux fondamentaux du commerce physique des centres de Mercialys : un aspect pratique encourageant des visites récurrentes mais courtes. D'autre part, les commandes impliquant des expéditions postales sont en quasi-totalité vers des destinations en dehors de la zone de chalandise. Répondre à ce besoin grâce à Ocitô permet aux commerçants d'accéder à des marchés complémentaires, la plateforme offrant par ailleurs un accès au e-commerce aux enseignes indépendantes n'ayant pas développé cet outil en propre, tout en offrant aux enseignes disposant de leur propre dispositif d'accéder à un canal de trafic supplémentaire.

¹⁵ FEVAD

¹⁶ Knight Frank

2. Utiliser la connaissance clients

Le développement d'Ocitô, qui correspond à une multitude de « marketplaces » locales, est rendu possible sans investissements publicitaires massifs via l'accès à 1,4 million de clients de la base de fidélité Mercialys, mais aussi via le travail réalisé sur le référencement du site Ocitô sur les principaux moteurs de recherche.

Les données clients collectées directement par Mercialys, dans le respect de la réglementation au titre du RGPD¹⁷, sont riches à la fois par leur nature (données de contacts, de visite, personnelles, d'achats...) et par les niveaux de lecture qu'elles permettent (données au niveau de l'ensemble du patrimoine de Mercialys, par secteur d'activité, par enseigne, par centre commercial...). Cette richesse a vocation à :

- satisfaire au mieux les visiteurs en identifiant leurs besoins, l'offre ou les services manquants, les irritants éventuels ;
- être mise au service des enseignes au travers de communications clients plus ciblées et donc plus efficace, de recommandations d'implantations et d'analyses comparatives de performances ;
- démultiplier à moyen terme la portée de ces données, notamment au niveau de la préparation d'achat par les clients, de prestations de services et de possible monétisation.

Dès lors, l'usage de la donnée permet à la fois d'optimiser le temps de passage du client dans un centre commercial afin qu'il le fréquente plus souvent, augmentant ainsi le chiffre d'affaires des enseignes et le potentiel de réversion des loyers.

3. Exploiter tous les espaces

La stratégie de multifonctionnalité de Mercialys porte à la fois sur la digitalisation de l'offre commerciale de ses sites, mais aussi sur l'exploitation de l'ensemble des surfaces, soit près de 815 000 m². L'efficacité de l'utilisation est un enjeu majeur. En effet, la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 vise à lutter contre l'artificialisation des sols et instaure un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » à terme, ce qui contribuera à la valorisation des actifs existants. A ce titre, seuls les projets d'une surface de vente inférieure à 10 000 m² pourront, sous certaines conditions (insertion du projet dans des secteurs d'urbanisation ou de revitalisation du territoire ou opérations d'aménagement au sein d'un espace déjà urbanisé, ou encore compensation par la transformation d'un sol artificialisé en sol non artificialisé), être mis en œuvre.

La limitation du potentiel constructif contribuera à moyen terme à valoriser les actifs existants, ceux-ci devant ainsi offrir à leurs utilisateurs, clients et commerçants, un panel plus large d'usages.

Sur la base du succès rencontré par les deux premiers espaces Cap Cowork à Angers et Grenoble, Mercialys a poursuivi le déploiement de cette fonctionnalité en 2021 à Nîmes et Toulouse. A un horizon de trois ans, plus de 5 000 m² de bureaux de coworking seront ouverts au travers du patrimoine pour un chiffre d'affaires anticipé de 1,5 M€, l'exploitation en direct par les équipes de Mercialys contribuant à la rentabilité de cette activité.

Le portefeuille de développements de Mercialys intègre également des centres de santé, complémentaires des pharmacies déjà présentes sur la plupart des centres commerciaux.

4. Mettre en œuvre le pipeline de développements et se positionner sur des opportunités d'acquisitions ciblées relatives

Mercialys dispose d'une marge de manœuvre financière lui permettant de reprendre une politique d'investissements une fois la situation sanitaire stabilisée.

Le déploiement d'une stratégie de croissance pourra être réalisée via des acquisitions ou au travers du portefeuille de développements.

¹⁷ Règlement Général sur la Protection des Données

En effet, à fin décembre 2021, le portefeuille de projets de la Société s'établit à 493,8 M€ à l'horizon 2027, soit un potentiel de loyers additionnels d'environ 33,7 M€, pour un taux de rendement moyen cible de 7%. Ce portefeuille, qui concerne 28 sites sur les 50 centres commerciaux détenus par Mercialys, intègre à la fois des projets de surfaces commerciales (restructurations, extensions, retail parks), des projets de restauration et loisirs, et des projets d'activités tertiaires (logement, santé, coworking, etc). 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 cash-flow à long terme.

(en millions d'euros)	Investissement total	Investissement restant à engager	Loyers nets prévisionnels	Rendement net cible (%)	Date de livraison
PROJETS ENGAGÉS¹⁸	19,9	18,5	0,5	na	2022 / 2026
Restauration et loisirs	2,1	1,2	0,1	6,5%	2022 / 2023
Activités tertiaires	17,8	17,3	0,4	na	2026
PROJETS MAÎTRISÉS	125,4	121,0	8,8	7%	2022 / 2025
Commerce	81,1	76,8	5,7	7%	2022 / 2025
Restauration et loisirs	0,1	0,1	0,0	7%	2022
Activités tertiaires	44,3	44,2	3,1	7%	2022 / 2023
PROJETS IDENTIFIÉS	348,4	348,4	24,4	7%	2023 / 2027
Commerce	102,3	102,3	7,2	7%	2024 / 2026
Restauration et loisirs	35,0	35,0	2,5	7%	2025 / 2026
Activités tertiaires	211,1	211,1	14,8	7%	2023 / 2027
Total¹⁹	493,8	487,9	33,7	7%	2022 / 2027

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

La solidité du bilan de Mercialys pourrait également permettre à l'entreprise de réaliser des opérations de croissance externes relatives. Celles-ci seraient concentrées sur l'immobilier commercial ou des activités connexes : centres commerciaux, retail parks ou hypermarchés notamment. Enfin, Mercialys capitalise sur son savoir-faire en participant à des appels d'offres au titre de projets de développements mixtes organisés par des villes ou collectivités locales souhaitant repositionner des quartiers.

IV. Succès de la stratégie de cessions, illustrant la valeur sous-jacente des actifs

En 2021, Mercialys a cédé pour 28,0 M€ d'actifs et conclu des promesses de ventes pour 82,0 M€

Au 4^{ème} trimestre 2021, Mercialys a conclu la cession de 2 actifs : le magasin Monoprix de Marseille Canebière et le retail park Carré Duparc situé à Sainte-Marie, à La Réunion. Mercialys a par ailleurs cédé en 2021 divers lots de copropriété sur des sites non stratégiques et démembrés. Le total des actifs cédés sur l'exercice représente un montant cumulé de 28,0 M€.

La Société a par ailleurs signé des promesses de ventes sans condition de financement sur les hypermarchés d'Annecy et de Saint-Etienne. Ces actifs, acquis en 2014 et ayant depuis lors fait l'objet de transformations, illustrent la stratégie de création de valeur de Mercialys.

¹⁸ Les investissements à engager au titre du pipeline pour 2022 correspondent, pour la partie restauration et loisirs, à la création de deux restaurants sur le parking du site d'Angers, et d'un pôle de restauration sur le site de Sainte-Marie à La Réunion. Les activités tertiaires regroupent essentiellement le projet mixte urbain de Saint-Denis au nord de Paris dont le TRI est attendu au-dessus de 8% et des espaces de coworking

¹⁹ Hors impact des projets mixtes de centre-ville, qui pourraient également générer des marges

Ces cessions permettent également à Mercialys de poursuivre la diminution de son exposition à son premier locataire, le groupe Casino (22,4% des loyers totaux de Mercialys à fin 2021 et 20,7% en proforma de ces cessions).

Le centre commercial de Bordeaux Pessac, détenu par l'OPCI UIR2, dont Mercialys détient 20% (cet OPCI est comptabilisé dans les comptes de Mercialys sous forme de titres non consolidés dans les actifs non courants), a également fait l'objet d'une promesse de vente en 2021, la condition suspensive associée ayant été levée en janvier 2022.

Enfin, des promesses de ventes ont été signées sur divers lots isolés en 2021.

Ces arbitrages représentent au total un volume de 110 M€ acte en main dont 28,0 M€ de cessions finalisées et 82,0 M€ sous promesses de vente, dont 94% ne sont plus associées à des conditions suspensives à date.

Le cumul des cessions et promesses de ventes conclues par Mercialys (hors UIR2) a été réalisé sur la base de valeur de transactions légèrement supérieures à la valeur d'expertise à fin juin 2021.

Ces arbitrages s'inscrivent dans le cadre de la stratégie de rotation d'actifs de Mercialys et de recentrage du portefeuille sur des sites à potentiel de croissance à moyen terme. Ils consolident encore le bilan de l'entreprise et donnent à Mercialys une marge de manœuvre financière pour saisir des opportunités d'investissements créatrices de valeur en dehors du périmètre actuel de la Société.

V. Patrimoine et structure financière

Actif net réévalué EPRA NDV (Net Disposal Value) en hausse de +2,5% sur 6 mois et en baisse de -4,5% sur 12 mois

La **valeur du patrimoine** de Mercialys s'établit à 3 138,2 M€, droits inclus, en baisse de -1,5% sur 6 mois et de -3,7% sur 12 mois. À périmètre constant²⁰, elle recule de -0,6% sur 6 mois et de -2,8% sur 12 mois.

Hors droits, la valeur du patrimoine s'établit à 2 945,1 M€, également en baisse de -1,7% sur 6 mois et de -3,9% sur 12 mois. À périmètre constant²⁰, elle recule également de -0,9% sur 6 mois et de -3,1% sur 12 mois.

Le portefeuille de Mercialys à fin décembre 2021 est constitué essentiellement de 50 centres commerciaux²¹, dont 25 grands centres régionaux et commerciaux et 25 sites de proximité leaders.

Le **taux de rendement moyen des expertises** ressort à 5,71% au 31 décembre 2021, contre 5,74% au 30 juin 2021 et de 5,72% au 31 décembre 2020.

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

	EPRA NRV			EPRA NTA			EPRA NDV		
	31 déc. 2020	30 juin 2021	31 déc. 2021	31 déc. 2020	30 juin 2021	31 déc. 2021	31 déc. 2020	30 juin 2021	31 déc. 2021
€/action	21,18	20,32	20,51	19,04	18,26	18,39	18,42	17,17	17,60
Var. sur 6 mois	-3,7%	-4,1%	+1,0%	-3,3%	-4,1%	+0,7%	-7,4%	-6,8%	+2,5%
Var. sur 12 mois	-7,4%	-7,6%	-3,2%	-7,1%	-7,2%	-3,4%	-7,9%	-13,7%	-4,5%

²⁰ Sites constants en nombre et en surface

²¹ Auxquels s'ajoutent 3 actifs diffus représentant une valeur d'expertise droits inclus totale de 8,5 M€

L'**actif net réévalué EPRA NDV** s'établit à 17,60 €/action, en hausse de +2,5% sur 6 mois et en baisse de -4,5% sur 12 mois. La variation de -0,82 €/action sur 12 mois résulte des impacts suivants :

- le versement des dividendes : -0,42 € ;
- le résultat des opérations (FFO) : +1,09 € ;
- la variation de la plus-value latente (soit le différentiel entre la valeur nette comptable des actifs au bilan et la valeur d'expertise hors droits) : -0,98 €, dont un effet taux pour -0,08 €, un effet loyers pour -0,92 € et d'autres effets²² pour +0,02 € ;
- la variation de la juste-valeur de la dette à taux fixe : -0,33 € ;
- la variation de la juste-valeur des autres éléments : +0,01 € ;
- l'augmentation de capital dans le cadre de l'option de paiement du dividende au titre de 2021 en actions, ainsi que la variation des actions propres : -0,18 €.

Un bilan présentant un profil très défensif permettant à Mercialys de se positionner sur de nouveaux investissements ou acquisitions

Mercialys a poursuivi l'optimisation de la gestion de ses maturités obligataires, et a racheté en 2021 99,2 M€ de la souche obligataire à maturité mars 2023, portant ainsi le nominal résiduel à 469,5 M€. Ces obligations ont fait l'objet d'une annulation dans les livres de la Société. Au premier trimestre 2022, Mercialys a pour objectif de finaliser le refinancement anticipé de l'échéance obligataire à maturité mars 2023 dans le cadre de l'exercice de son option de remboursement anticipé (make-whole), ce qui nécessiterait l'émission de nouveaux financements. De plus, la Société pourrait également entamer le refinancement d'autres maturités obligataires, dont plus particulièrement la souche émise en juillet 2020 d'un montant nominal de 300 M€.

Parallèlement, Mercialys a étendu et alimenté son dispositif de liquidité non tiré. En effet, ce dispositif, composé de lignes bilatérales et d'une ligne de crédit revolving, a été incrémenté de 75 M€ sur l'exercice, intégrant la mise en place d'une nouvelle ligne de 50 M€, et la maturité de 92% des lignes disponibles à fin 2020 ayant été allongée en 2021. De plus, Mercialys a entamé le verdissement de son financement en 2021, puisque des clauses environnementales ont été intégrées dans quatre lignes bilatérales non tirées représentant un montant cumulé de 165 M€.

Cette évolution permet à la Société d'éteindre des lignes arrivant à échéance avec un partenaire bancaire n'intervenant plus que marginalement en France pour un montant de 75 M€, et de mettre fin dès le 1^{er} trimestre 2022 à l'avance en compte courant mise à disposition par le groupe Casino pour 35 M€ en amont de sa maturité de décembre 2022.

La **dette tirée** s'établit à 1 354,5 M€ à fin décembre 2021. Elle est constituée de 3 souches obligataires et d'un placement privé pour un montant nominal résiduel de 1 219,5 M€, ainsi que de billets de trésorerie dont l'encours à fin décembre 2021 s'élève à 135 M€.

Le **coût moyen réel de la dette tirée** s'établit pour l'ensemble de l'exercice 2021 à **2,0%**²³, quasiment stable par rapport à fin juin 2021 (1,9%) et en hausse sensible par rapport au niveau constaté sur l'ensemble de l'année 2020 (1,4%). Cette évolution reflète principalement l'impact en année pleine de l'opération de refinancement obligataire menée en juillet 2020.

²² Dont impact de la réévaluation des actifs hors périmètre organique et des Sociétés Mises en Équivalence, des capex de maintenance et des plus-values de cessions d'actifs

²³ Ce taux n'intègre pas la charge nette liée à la prime de rachat obligataire, aux frais sur rachat obligataire, aux produits issus du débouclage des swaps et à l'amortissement exceptionnel en lien avec le rachat partiel de la souche 2023

La **maturité moyenne de la dette tirée** ressort à 3,2 ans au 31 décembre 2021 contre 3,6 ans à fin juin 2021 et 3,5 ans à fin décembre 2020.

La structure financière de Mercialys est saine, avec un ratio de **LTV hors droits**²⁴ s'établissant à 36,7% au 31 décembre 2021 (contre 38,3% au 30 juin 2021 et 38,1% au 31 décembre 2020) et un ratio de **LTV droits inclus** ressortant à 34,4% à la même date (contre 36,0% au 30 juin 2021 et 35,8% au 31 décembre 2020). La Société a ainsi nettement optimisé sa structure financière via une maîtrise de ses investissements et une politique active de cessions réalisée dans des conditions de valorisation très satisfaisantes, malgré un marché de l'investissement encore marqué par le contexte sanitaire incertain et un taux de recouvrement qui n'apparaît pas encore complètement normalisé à fin 2021.

Le **ratio d'ICR**²⁵ s'élève à 5,1x au 31 décembre 2021, contre 5,6x au 30 juin 2021 et 5,0x au 31 décembre 2020, reflétant les impacts de la crise sanitaire sur l'EBITDA et ceux du refinancement obligataire de juillet 2020 sur les charges financières.

Le 19 mai 2021, l'agence Standard & Poor's a réitéré la **notation BBB**, la perspective négative étant relevée à **stable** le 13 septembre 2021.

Parallèlement, Mercialys a maintenu la **couverture de sa dette** à un niveau élevé, avec une position de dette à taux fixe ou couverte (y compris billets de trésorerie) qui ressort à 86% à fin décembre 2021 contre 87% à fin juin 2021 et 92% à fin décembre 2020.

VI. Perspectives et dividende

Perspectives 2022

Hors impacts potentiels de la situation sanitaire qui pourraient affecter son exploitation, Mercialys s'est fixée pour objectifs au titre de 2022 :

- une croissance du résultat des opérations (FFO) par action d'au moins +2% vs 2021;
- un dividende dans une fourchette de 85% à 95% du FFO 2022.

²⁴ LTV (Loan To Value) : Endettement financier net / (Valeur vénale hors droits du patrimoine + Valeur de marché des titres de sociétés mises en équivalence pour 55,8 M€ en 2021 et 56,4 M€ en 2020, la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise)

²⁵ ICR (Interest Coverage Ratio) : EBITDA / Coût de l'endettement financier net

Dividende au titre de l'exercice 2021

Le Conseil d'administration de Mercialys proposera à l'Assemblée générale du 28 avril 2022 le versement d'un dividende de **0,92€/action** contre un dividende limité à 0,43 €/action au titre de 2020. La distribution correspond à 85% du FFO 2021 et offre un rendement de 5,2% sur l'actif net réévalué NDV de 17,60 €/action à fin 2021 et de 10,7% sur le cours de clôture annuel.

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

- des opérations de location ou sous-location d'immeubles (dividendes distribués par les filiales assujetties au régime SIIC inclus) soit 0,39 €/action ;
- de la distribution à 70 % des bénéfices exonérés au titre de l'exercice 2021 provenant de la cession d'immeubles et de participations dans des sociétés immobilières, soit 0,01 €/action ;
- de la distribution à 70 % des bénéfices exonérés au titre de l'exercice 2020 provenant de la cession d'immeubles et de participations dans des sociétés immobilières, soit 0,38 €/action ;
- de la distribution du résultat exonéré inscrit au bilan de la Société pour 0,14 €/action.

Le détachement du coupon interviendra le 3 mai 2022, le dividende étant payé le 5 mai 2022.

* * *

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

Luce-Marie de Fontaines

Tél : +33 1 82 82 75 63

Email : ldefontaines@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 2021, la Société disposait d'un patrimoine immobilier de 3,1 Mds€ droits inclus. Son portefeuille de 2 134 baux représente une base locative annualisée de 168,8 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 2021 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 2020 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.....	18
2.	Principaux faits marquants 2021	21
3.	Synthèse des principaux indicateurs clés de l'année.....	23
4.	Commentaires sur l'activité	23
5.	Commentaires sur les résultats consolidés	27
6.	Variations de périmètre et expertises du patrimoine immobilier	38
7.	Perspectives	39
8.	Événements postérieurs à la clôture de la période	39
9.	Mesures de performance EPRA	39

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 2021. Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission européenne à l'adresse suivante : https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/company-reporting-and-auditing/company-reporting/financial-reporting_fr. Les méthodes comptables exposées ci-après ont été appliquées d'une façon permanente à l'ensemble des périodes présentées dans les états financiers consolidés, après prise en compte, ou à l'exception des nouvelles normes et interprétations décrites ci-dessous.

1. États financiers

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

1.1. Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Revenus locatifs	172 232	175 440
Charges locatives et impôt foncier	(45 260)	(44 390)
Charges et impôt refacturés aux locataires	38 476	38 555
Charges nettes sur immeubles	(5 403)	(22 248)
Loyers nets	160 043	147 357
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	2 801	3 035
Autres produits	1 559	53
Autres charges	(4 953)	(6 150)
Charges de personnel	(14 763)	(13 121)
Dotations aux amortissements	(39 157)	(40 777)
Reprises/(Dotations) aux provisions	(997)	1 343
Autres produits opérationnels	28 760	242 125
Autres charges opérationnelles	(29 810)	(209 381)
Résultat opérationnel	103 484	124 484
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	177	61
Coût de l'endettement financier brut	(30 842)	(21 891)
(Coût)/Produit de l'endettement financier net	(30 665)	(21 830)
Autres produits financiers	296	233
Autres charges financières	(3 466)	(3 024)
Résultat financier	(33 835)	(24 621)
Charge d'impôt	(848)	(2 019)
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	2 264	(3 695)
Résultat net de l'ensemble consolidé	71 065	94 148
dont participations ne donnant pas le contrôle	8 882	8 316
dont part du Groupe	62 183	85 833
Résultat par action²⁶		
Résultat net, part du Groupe (en euro)	0,67	0,94
Résultat net dilué, part du Groupe (en euro)	0,67	0,94

²⁶ Sur la base du nombre d'actions moyen pondéré sur la période retraitée des actions propres
Nombre moyen pondéré d'actions non dilué en 2021 = 92 839 729 actions
Nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué en 2021 = 92 839 729 actions

1.2. État de la situation financière consolidée

ACTIFS (en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Immobilisations incorporelles	5 028	4 052
Immobilisations corporelles	6 922	1 605
Immeubles de placement	1 935 117	2 050 907
Actifs au titre des droits d'utilisation	8 590	8 902
Participations dans les entreprises associées	37 907	38 918
Autres actifs non courants	50 733	73 865
Actifs d'impôts différés	1 346	1 728
Actifs non courants	2 045 642	2 179 976
Créances clients	36 865	38 217
Autres actifs courants	34 595	40 660
Trésorerie et équivalents de trésorerie	257 178	464 611
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	60 086	111
Actifs courants	388 724	543 599
Actifs	2 434 366	2 723 575

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Capital social	93 887	92 049
Primes, titres auto-détenus et autres réserves	649 231	600 875
Capitaux propres part du Groupe	743 118	692 925
Intérêts ne donnant pas le contrôle	202 011	202 193
Capitaux propres	945 129	895 118
Provisions non courantes	1 008	1 207
Dettes financières non courantes	1 237 101	1 355 914
Dépôts et cautionnements	23 003	22 295
Passifs de location non courants	8 353	8 655
Autres dettes non courantes	5 716	15 311
Passifs non courants	1 275 181	1 403 381
Dettes fournisseurs	16 477	15 394
Dettes financières courantes	150 144	348 553
Passifs de location courants	1 030	985
Provisions courantes	11 443	9 942
Autres dettes courantes	34 826	50 193
Dettes d'impôt exigible courant	136	9
Passifs courants	214 056	425 076
Capitaux propres et passifs	2 434 366	2 723 575

1.3. État consolidé des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net, part du Groupe	62 183	85 833
Participations ne donnant pas le contrôle	8 882	8 316
Résultat net de l'ensemble consolidé	71 065	94 148
Dotation aux amortissements ⁽¹⁾ et aux provisions, nette des reprises	49 249	53 372
Charges/(Produits) calculés liés aux stock-options et assimilés	(47)	24
Autres charges/(Produits) calculés ⁽²⁾	(1 280)	(2 419)
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	(2 264)	3 695
Dividendes reçus des entreprises associées et coentreprises	3 014	6 234
Résultat sur cessions d'actifs	(8 962)	(47 542)
Coût/(Produit) de l'endettement financier net	30 665	21 830
Intérêts financiers nets au titre des contrats de location	295	334
Charge d'impôt (y compris différé)	848	2 019
Capacité d'autofinancement (CAF)	142 583	131 695
Impôts perçus/(versés)	(409)	(3 298)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité, hors dépôts et cautionnements ⁽³⁾	(7 141)	5 696
Variation des dépôts et cautionnements	708	792
Flux nets de trésorerie liés à l'activité	135 742	134 885
Décaissements liés aux acquisitions ⁽⁴⁾ :		
d'immeubles de placement et autres immobilisations	(15 913)	(61 593)
d'actifs financiers non courants	(115)	(1 833)
Encaissements liés aux cessions ⁽⁴⁾ :		
d'immeubles de placement et autres immobilisations	30 746	188 386
d'actifs financiers non courants	5	-
Investissements dans des entreprises associées et coentreprises	-	-
Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle	-	-
Variation des prêts et avances consentis	-	1 799
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	14 724	126 757
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère (solde)	(22 398)	(43 957)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère (acompte)	-	-
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	(9 063)	(8 194)
Augmentation et diminution de capital	-	(1)
Autres opérations avec les actionnaires	-	-
Variations des actions propres	264	(1 825)
Augmentation des emprunts et dettes financières	230 000	1 097 167
Diminution des emprunts et dettes financières	(526 700)	(901 800)
Remboursement des passifs de loyers	(985)	(959)
Intérêts financiers perçus	16 359	23 447
Intérêts financiers versés	(45 474)	(32 933)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	(357 999)	130 947
Variation de trésorerie	(207 529)	392 588
Trésorerie nette d'ouverture	464 600	72 012
Trésorerie nette de clôture	257 071	464 600
dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	257 178	464 611
dont Concours bancaires	(108)	(11)

(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
- les droits d'entrée reçus des locataires, étalés sur la durée ferme du bail
- l'étalement des frais financiers
- les intérêts sur prêts non cash

(318)	(340)
(1 848)	(2 472)
697	434
54	24

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

- créances clients
- dettes fournisseurs
- autres créances et dettes

3 375	(31 420)
1 087	1 555
(11 603)	35 561
(7 141)	5 696

(4) A fin décembre 2020, les montants de décaissements liés aux acquisitions et d'encaissements liés aux cessions sont présentés en valeurs brutes hors effet de l'échange entre Mercialis et la SCI AMR sur les actifs immobiliers de Gassin (cession), Montauban et Valence 2 (acquisitions) qui ont donné lieu au versement d'une soulte en faveur de Mercialis pour 37 M€

2. Principaux faits marquants 2021

Impacts liés à la pandémie Covid-19

Le secteur des centres commerciaux en France a été largement impacté, dès janvier 2021, par les mesures gouvernementales au titre de la crise sanitaire. Tout d'abord, des couvre-feux localisés ont été mis en place dès le 2 janvier puis étendus à l'ensemble du territoire. À partir du 31 janvier, l'ensemble des commerces non alimentaires de plus de 20 000 m² de surface commerciale utile, ainsi que les commerces non alimentaires des centres commerciaux et galeries marchandes d'une surface commerciale utile supérieure à 20 000 m² ont été fermés. Les centres commerciaux n'ont par ailleurs pas eu l'autorisation de pratiquer le retrait de commandes à partir de cette date et jusqu'à la réouverture des sites. La fermeture a été durcie à partir du 6 mars, dans tous les départements français sous surveillance renforcée, avec l'abaissement à 10 000 m² de la limite de surface commerciale utile autorisée à ouvrir. Enfin, le 3 avril, le Gouvernement français a mis en place un 3^{ème} confinement national de la population, ordonnant en parallèle la fermeture de tous les commerces jugés non indispensables à la vie de la Nation, quelle que soit leur taille.

Ce périmètre de fermeture plus restrictif qu'en 2020, couplé aux arbitrages d'actifs réalisés fin 2020 par Mercialys avec notamment la cession de 4 Monoprix, s'est traduit par une base locative annualisée ouverte sur le portefeuille de la Société de 36% entre le 3 avril et le 19 mai 2021, contre 40% lors du 1^{er} confinement de mars à mai 2020.

Le 19 mai, l'autorisation de réouverture a été donnée aux commerces dits « non essentiels ». Les centres commerciaux de Mercialys ont ainsi pu à nouveau accueillir du public sur la totalité de leur surface (hors restauration assise en intérieur), dans le respect d'un protocole sanitaire strict et des restrictions de jauges. Les restaurants en intérieur ont pu réouvrir à partir du 9 juin, là aussi en respectant des jauges et diverses mesures sanitaires. Ces limitations de jauges ont été levées le 30 juin 2021 au sein des lieux accueillant du public et le territoire français n'a plus été soumis à aucun couvre-feu depuis le 20 juin 2021. Cependant, l'activité opérationnelle de neuf centres commerciaux de Mercialys a été négativement impactée durant plusieurs semaines au 3^{ème} trimestre 2021, principalement au mois d'août, du fait de la mise en place par l'État d'une obligation de présenter un « passe sanitaire » à l'entrée de certains sites.

Cette nouvelle obligation de fermeture a pu peser sur la rentabilité d'enseignes déjà impactées par ces mêmes mesures en 2020 et a pesé sur le recouvrement des loyers, charges et travaux du 1^{er} semestre 2021. Le Gouvernement français a toutefois pris l'engagement public de mettre en place des aides, au-delà du fonds de solidarité, devant permettre aux locataires subissant une fermeture administrative d'honorer notamment leurs loyers. A ce titre, un décret a été publié le 16 novembre 2021, instituant une aide relative aux loyers ou redevances et charges de certains commerces de détail et services interdits d'accueil du public afin de lutter contre la propagation de l'épidémie de Covid-19. Ce dispositif d'aides vise à permettre aux enseignes d'honorer le paiement de leurs loyers et charges au titre de la période de fermeture des centres commerciaux au 1^{er} semestre 2021, ce qui contribuera favorablement au taux de recouvrement des foncières commerciales. Ainsi, aucun abandon de créances n'a par conséquent été déterminé par Mercialys au titre de la période de fermeture administrative.

Parallèlement, au cours de 2021, Mercialys a poursuivi la formalisation et la mise en œuvre des aides accordées à ses locataires au titre des périodes de fermeture subies en 2020.

En ce qui concerne la sécurité des collaborateurs de la Société, les dispositifs de télétravail déjà renforcés en 2020 ont été maintenus en 2021 et adaptés en fonction de l'évolution de la situation sanitaire et des recommandations du Ministère du travail, de l'emploi et de l'insertion.

Financement et bilan de la Société

Mercialys a allongé la maturité de son dispositif de financement non tiré. D'une part au travers de la ligne de crédit revolving bancaire de 225 M€, dont 80% ont été étendus à décembre 2024 contre décembre 2022 précédemment. D'autre part, par l'extension d'un an d'une ligne bancaire bilatérale non tirée de 25 M€. Par ailleurs, par la détermination de nouvelles maturités fermes de trois ans et cinq ans sur respectivement deux et une lignes bilatérales non tirées, deux d'entre elles voyant leur montant revu à la hausse, pour un total cumulé de 115 M€ vs. 90 M€ précédemment. Enfin, par la signature d'une nouvelle ligne bilatérale non tirée de 50 M€. Il est à noter que la Société a entamé le verdissement de sa structure de financement, puisque des clauses environnementales ont été intégrées dans quatre lignes bilatérales non tirées représentant un montant cumulé de 165 M€.

Au 31 décembre 2021, le montant total des ressources financières non tirées de la Société s'établit à 480 M€, contre 405 M€ à fin décembre 2020. Cette évolution permettra à la Société d'éteindre des lignes arrivant à échéance avec un partenaire bancaire n'intervenant plus que marginalement en France pour un montant de 75 M€, et de mettre fin dès le 1^{er} trimestre 2022 à l'avance en compte courant mise à disposition par le groupe Casino pour 35 M€ en amont de sa maturité de décembre 2022. La Société a également poursuivi l'optimisation de la gestion de ses maturités obligataires, et a racheté, durant l'exercice 2021, 99,2 M€ de la souche obligataire à maturité mars 2023. Ces obligations font l'objet d'une annulation dans les livres de la Société. Le montant résiduel en circulation de la souche à échéance mars 2023 s'élève ainsi à 469,5 M€ à fin 2021.

Enfin, afin de contribuer aux équilibres bilantiels de l'entreprise, l'Assemblée Générale des actionnaires de Mercialys du 22 avril 2021 a décidé de proposer à chaque actionnaire une option entre le paiement en numéraire ou en actions nouvelles de la Société de la totalité du dividende au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 de 0,43 €/action. Cette opération a permis à Mercialys de renforcer ses fonds propres de 17,1 M€ par la création de 1 837 332 actions ordinaires nouvelles, représentant près de 2% du capital sur la base du capital au 30 avril 2021. À l'issue de cette opération, le capital social de Mercialys à la date du 21 mai 2021 a été porté à 93 886 501 euros, divisé en 93 886 501 actions ordinaires de 1 euro de nominal chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

Suite à l'exercice de cette option du paiement en actions, le Groupe Casino a franchi à la baisse le seuil de 20% du capital et des droits de vote de Mercialys et a indiqué le 31 mai 2021 détenir 18 559 506 actions Mercialys représentant 19,77% du capital et 19,82% des droits de vote de la Société. Par ailleurs, le Groupe Casino a indiqué, en décembre 2021, avoir procédé à la cession définitive de 3% du capital de Mercialys au travers d'un total return swap (TRS) de maturité mars 2022, portant la participation du Groupe dans Mercialys en termes de capital à 16,77% et à 16,86% des droits de vote.

Opérations de cessions

Ainsi, au 4^{ème} trimestre 2021, Mercialys a conclu la cession de 2 actifs : le magasin Monoprix de Marseille Canebière et le retail park Carré Duparc situé à Sainte-Marie, à la Réunion. La Société a par ailleurs signé des promesses de ventes sans condition de financement sur les hypermarchés d'Annecy et de Saint-Etienne. Ces actifs illustrent la stratégie de création de valeur de Mercialys. Acquis en 2014, ils avaient depuis fait l'objet de transformations. Mercialys a par ailleurs cédé ou signé des engagements de vente portant sur la cession de divers lots de copropriété sur des sites non stratégiques et démembrés. Enfin, le centre commercial de Bordeaux Pessac, détenu par l'OPCI UIR2, dont Mercialys détient 20% (cet OPCI est comptabilisé dans les comptes de Mercialys sous forme de titres non consolidés dans les actifs non courants), a également fait l'objet d'une promesse de vente en 2021, la condition suspensive associée ayant été levée en janvier 2022.

Les arbitrages représentent au total un volume de 110 M€ acte en main, dont 28,0 M€ de cessions finalisées et 82,0 M€ sous promesse de vente, dont 94% ne sont plus associées à des conditions suspensives à date de publication du présent document.

Le cumul des cessions et promesses de ventes conclues par Mercialys (hors UIR2) a été réalisé sur la base de valeur de transactions légèrement supérieures à la valeur d'expertise à fin juin 2021.

3. Synthèse des principaux indicateurs clés de l'année

	31/12/2021
Croissance organique des loyers facturés	+3,0%
EBITDA²⁷	144,7 M€
<i>EBITDA / revenus locatifs</i>	<i>84,0%</i>
Résultat des opérations (FFO²⁸)	101,8 M€
Résultat des opérations par action²⁹ (FFO par action)	1,10 euro
Juste valeur du portefeuille (droits inclus)	3 138,2 M€
<i>Variation vs. 31/12/2020 (périmètre courant)</i>	<i>-3,7%</i>
<i>Variation vs. 31/12/2020 (périmètre constant)</i>	<i>-2,8%</i>
Actif net réévalué EPRA NDV / action	17,60 euros
<i>Variation vs. 31/12/2020</i>	<i>-4,5%</i>
Loan to Value (LTV) – hors droits	36,7%

4. Commentaires sur l'activité

4.1. Principaux indicateurs de gestion

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

Au 31/01/2022	Nombre de baux	LMG* + variable annuels (en M€)	Part des baux échus (% LMG + variable annuels)
Échus au 31/12/2021	328	18,1	10,7%
2022	159	8,3	4,9%
2023	110	7,8	4,6%
2024	150	9,2	5,5%
2025	129	7,6	4,5%
2026	196	20,7	12,2%
2027	218	38,2	22,6%
2028	211	14,9	8,8%
2029	183	11,2	6,6%
2030	262	23,2	13,7%
2031 et au-delà	188	9,6	5,7%
Total	2 134	168,8	100,0%

* LMG = Loyer Minimum Garanti

Le stock de baux arrivés à échéance à fin 2021 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.

²⁷ Résultat opérationnel avant amortissements, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels

²⁸ FFO : Funds From Operations = résultat net part du groupe avant dotation aux amortissements, plus ou moins-values de cessions nettes de frais associés, dépréciations d'actifs éventuelles et autres effets non récurrents

²⁹ Calculé sur le nombre d'actions moyen non dilué (basique), soit 92 839 729 actions

Les négociations avec les enseignes se sont poursuivies en 2021 afin de sécuriser les flux locatifs de Mercialys. En prenant en compte sur la totalité de l'année l'ensemble des renouvellements et recommercialisations de baux, alors qu'à fin 2020 les baux échus ou à échoir au 31 décembre 2021 représentaient 20,9% de la base locative totale de la Société, ils ne représentent plus que 10,7% à fin janvier 2022.

Dans le cadre des négociations avec les enseignes relatives aux phases de confinement et de fermeture des commerces, Mercialys a souvent pu obtenir, en échange des allègements de loyers consentis, notamment des extensions de durées fermes des baux (renoncement par le locataire à la prochaine triennale, report de cette triennale, anticipation du renouvellement du bail, ou signature d'un nouveau bail), résultant en un allongeant de la durée ferme moyenne du portefeuille de baux de 9,1 mois au 31 décembre 2021 et donc en une pérennisation de ses flux locatifs.

- Le **taux de recouvrement** reste impacté par la crise sanitaire. En effet, le secteur des centres commerciaux en France a été fortement impacté, dès janvier 2021, par les mesures gouvernementales au titre de la crise sanitaire. Le Gouvernement français a pris en parallèle l'engagement de mettre en place des aides, au-delà du fonds de solidarité et du mécanisme de couverture des charges fixes, devant permettre aux locataires subissant une fermeture administrative d'honorer notamment leurs loyers. Suite à la signature du décret afférent en novembre 2021, les enseignes éligibles seront indemnisées par les pouvoirs publics en février 2022. Le retard pris dans le déploiement de la mise en œuvre de ces mesures de soutien a pesé sur le taux de recouvrement des loyers et charges de l'année 2021. Compte tenu du dispositif gouvernemental visant à permettre aux enseignes de payer spécifiquement les loyers et charges des périodes de fermetures administratives de 2021, Mercialys n'a pas déterminé d'aides supplémentaires. Ainsi, le taux de recouvrement pour l'ensemble des loyers et charges (hors taxes) facturés par Mercialys ressort à 88,8% à fin décembre 2021.

Le taux de recouvrement brut au titre de l'exercice 2020 s'élève pour sa part à 90,1% à fin décembre 2021. Retraité des allègements de loyers déjà consentis ou restant à consentir et des provisions pour créances douteuses, ce taux ressort à 99,9%.

- 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 3,2%³⁰ au 31 décembre 2021, en nette baisse par rapport à fin décembre 2020 (3,8%), fin juin 2021 (4,0%) et fin septembre 2021 (3,4%), illustrant l'attractivité des sites de Mercialys.
- Le **taux de vacance total**³¹ s'élève à 4,9% au 31 décembre 2021, là encore en nette baisse par rapport au niveau constaté à fin 2020 (5,4%), fin juin 2021 (5,7%) et fin septembre 2021 (5,0%).
- La **réversion** matérialisée par les renouvellements et les recommercialisations s'établit en moyenne à -3,0% (-1,8% hors enseigne Camaïeu qui a fait l'objet d'un redressement judiciaire et d'une reprise par un nouvel investisseur). Une amélioration séquentielle sensible par rapport au taux cumulé de -6,5% constaté à fin juin 2021 (-5,4% hors Camaïeu) et au taux cumulé de -3,6% ressortant à fin septembre 2021 (-2,0% hors Camaïeu).

³⁰ Le taux d'occupation, tout comme le taux de vacance de Mercialys, n'intègre pas les conventions liées à l'activité de Commerce Éphémère

³¹ Conformément à la méthode de calcul EPRA : valeur locative des locaux vacants / (loyer minimum garanti annualisé des locaux occupés + valeur locative des locaux vacants)

- L'analyse du **taux d'effort**³² est ineffective au titre de l'ensemble de l'année 2021 du fait des périodes de fermeture imposées aux commerces. Par ailleurs, l'activité de certaines enseignes peut présenter une saisonnalité forte au cours de l'année, notamment au 4^{ème} trimestre, complexifiant encore voire invalidant les analyses en base infra-annuelle. Pour rappel, ce ratio s'établissait à un niveau très mesuré de 10,4% au 31 décembre 2019.

Les loyers perçus par Mercialys proviennent d'enseignes très diversifiées puisque, à l'exception des enseignes appartenant au Groupe Casino (détails présentés ci-dessous) et de H&M (2,5%), aucun autre locataire ne représente plus de 2% du loyer total.

Le poids des enseignes appartenant au groupe Casino dans les loyers totaux représente 22,4% au 31 décembre 2021, en légère baisse par rapport au 30 juin 2021 (22,6%) et au 31 décembre 2020 (22,7%). Cette évolution résulte notamment de la cession du Monoprix situé à Marseille au 4^{ème} trimestre 2021.

Cette exposition comptable consolidée est calculée en prenant en compte la totalité des loyers versés par des enseignes appartenant au Groupe Casino. Retraitée à la baisse de la participation minoritaire de 49% détenue par BNP Paribas REIM dans les SAS Hyperthetis Participations et Immosiris détenant au total 10 hypermarchés opérés sous la marque Géant Casino, et retraitée à la hausse de la participation minoritaire de 25% de Mercialys dans la SCI AMR détenant 3 Monoprix et 2 hypermarchés opérés sous la marque Géant Casino, l'exposition économique de Mercialys aux loyers d'enseignes exploitées par le Groupe Casino ressort à 19,6%.

Il faut noter que l'exposition au groupe Casino poursuivra son recul en 2022 (soit 20,7% en proforma) au travers de la finalisation des cessions devant intervenir sur deux hypermarchés (Saint Etienne et Annecy).

L'échéancier des baux de ces deux premiers locataires de Mercialys est présenté ci-dessous :

Échéancier des principaux baux du groupe Casino

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

³² Rapport entre le loyer, les charges (y compris fonds marketing) et les travaux refacturés, payés par les commerçants et leur chiffre d'affaires (hors grandes surfaces alimentaires) : (loyer + charges + travaux refacturés TTC) / chiffre d'affaires TTC

Échéancier des baux du groupe H&M

Site	Date de début de bail	Date de fin de bail	Caractéristiques du bail
Grenoble	05/2010	05/2020	3 - 6 - 9 - 10
Marseille	04/2011	04/2021	3 - 6 - 9 - 10
Angers	07/2011	07/2021	3 - 6 - 9 - 10
Clermont-Ferrand	08/2013	08/2023	3 - 6 - 9 - 10
Mandelieu	01/2016	01/2028	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Brest	02/2016	02/2028	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Lanester	07/2016	07/2028	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Toulouse	07/2016	07/2028	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Aix-en-Provence	08/2016	08/2028	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Besançon	12/2016	12/2028	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Quimper	05/2017	05/2029	3 - 6 - 9 - 12
Morlaix	07/2017	07/2029	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Narbonne	07/2017	07/2029	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Nîmes	08/2017	07/2029	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme

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

	Nombre de baux 31/12/2021	LMG* + variable annuels (en M€) 31/12/2021	Quote-Part loyer (en %)	
			31/12/2020	31/12/2021
Enseignes nationales et internationales	1 454	108,4	64,6%	64,2%
Enseignes locales	629	22,6	12,7%	13,4%
Cafétérias Casino / Restauration	2	0,2	0,6%	0,1%
Monoprix	1	1,2	1,0%	0,7%
Géant Casino et autres entités	48	36,4	21,1%	21,6%
Total	2 134	168,8	100,0%	100,0%

* LMG = Loyer Minimum Garanti

La **répartition par secteur d'activité** (y compris grandes surfaces alimentaires) des loyers de Mercialys reste très diversifiée. Au travers de ses différentes opérations d'arbitrages, notamment concernant certains magasins de distribution alimentaire, et de recommercialisations, la Société a renforcé sa stratégie de mix marchands équilibrés, avec une volonté continue d'inflexion baissière de son exposition au textile au profit de secteurs comme les grandes surfaces alimentaires, la santé et la beauté, la culture, les cadeaux et le sport, ainsi que des activités plus novatrices :

	Quote-Part loyer (en %)	
	31/12/2020	31/12/2021
Restauration	8,6%	8,4%
Santé et beauté	12,3%	12,6%
Culture, cadeaux et sport	16,0%	16,3%
Équipement de la personne	31,5%	30,5%
Équipement du ménage	6,9%	7,2%
Grandes surfaces alimentaires	21,5%	21,8%
Services	3,2%	3,2%
Total	100,0%	100,0%

La **structure des loyers** au 31 décembre 2021 montre la prédominance, en termes de masse locative, des baux intégrant une clause variable. Les baux intégrant un loyer minimum garanti ou sans clause variable sont cependant très largement majoritaires (98,0% de la masse locative) :

	Nombre de baux 31/12/2021	LMG + variable annuels (en M€) 31/12/2021	Quote-Part loyer (en %)	
			31/12/2020	31/12/2021
Baux avec clause variable	1 293	97,0	59%	58%
- dont LMG		93,7	56%	56%
- dont loyer variable associé au LMG		0,6	1%	0%
- dont loyer variable sans LMG		2,8	2%	2%
Baux sans clause variable	841	71,7	41%	42%
Total	2 134	168,8	100%	100%

La structure des loyers au 31 décembre 2021 présente une prédominance de baux indexés à l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux). Dans la grande majorité des baux de Mercialys, l'indexation correspond à la variation de cet indice entre les deuxièmes trimestres N-2 et N-1 ainsi que les troisièmes trimestres N-2 et N-1.

	Nombre de baux 31/12/2021	LMG + variable annuels (en M€) 31/12/2021	Quote-Part loyer (en %)	
			31/12/2020	31/12/2021
Baux indexés à l'ILC	1 769	156,4	94%	95%
Baux indexés à l'ICC	131	6,5	5%	4%
Baux indexés à l'ILAT ou non révisables	214	2,5	1%	2%
Total	2 114	165,4	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)	31/12/2020	31/12/2021	Var. %
Loyers facturés	172 911	170 352	-1,5%
Droits d'entrée et indemnités de déspecialisation	2 529	1 879	-25,7%
Revenus locatifs	175 440	172 232	-1,8%
Impôt foncier	-14 248	-13 570	-4,8%
Refacturation aux locataires	12 684	11 606	-8,5%
Impôt foncier non récupéré	-1 564	-1 964	+25,6%
Charges locatives	-30 142	-31 690	+5,1%
Refacturation aux locataires	25 871	26 870	+3,9%
Charges locatives non récupérées	-4 271	-4 821	+12,9%
Honoraires de gestion	-5 860	-6 306	+7,6%
Refacturation aux locataires	4 585	4 183	-8,8%
Pertes et dépréciations sur créances	-19 694	-2 205	-88,8%
Autres charges	-1 279	-1 076	-15,9%
Charges nettes sur immeubles	-22 248	-5 403	-75,7%
Loyers nets	147 357	160 043	+8,6%

L'évolution des loyers facturés de **-1,5 points** résulte principalement des éléments suivants :

- l'effet de l'indexation pour **+0,3 point**, soit 0,4 M€ ;
- un rebond de la contribution du Commerce Éphémère malgré des contraintes majeures d'ouverture pour **+0,2 point**, soit +0,4 M€ ;
- une quasi-stabilité des loyers variables dans un contexte des mêmes contraintes d'ouverture pour 0,1 M€ ;
- les actions menées sur le parc, notamment le décalage de mesures locatives engendré par le confinement, pour **-2,1 points**, soit -3,7 M€ ;
- l'impact comptable des allègements de loyers consentis aux enseignes dans le cadre de la crise sanitaire pour **4,6 points**, soit +8,0 M€ ;
- les acquisitions et cessions d'actifs réalisées en 2020 et 2021 pour **-4,5 points**, soit -7,7 M€ ;
- d'autres effets incluant principalement la vacance stratégique liée aux programmes de restructuration en cours pour **-0,1 point**, soit -0,1 M€.

Compte tenu des effets décrits ci-avant, la croissance organique des loyers facturés affiche une hausse de **3,0 points**.

L'inversion de tendance concernant la séquence de croissance organique en 2021, soit -6,0% à fin mars, -4,0% à fin juin, -2,9% à fin septembre et +3,0% à fin décembre, est engendrée à la fois par le dynamisme de l'activité locative malgré une période de fermeture de plus de 3,5 mois au 1^{er} semestre, mais également par des effets de base sur les impacts de la crise sanitaire, notamment par rapport au 4^{ème} trimestre 2020.

En effet, comme détaillé en partie I, la Société a comptabilisé en 2020 pour 3,0 M€ d'avoirs sans contrepartie, ayant donné lieu à une reconnaissance à 100% dans les comptes et constaté un impact de 1,1 M€ au titre des aides faisant l'objet d'un lissage sur la durée ferme des baux correspondants. En 2021, Mercialys a comptabilisé 2,0 M€ de nouveaux avoirs ayant donné lieu à une reconnaissance à 100% dans les comptes au titre du 1^{er} confinement de 2020, et 1,5 M€ de lissage comptable lié aux négociations de 2020 au titre du même confinement.

Par ailleurs, en 2020, Mercialys a comptabilisé 6,3 M€ d'avoirs au titre des aides accordées pour le 2^{ème} confinement de 2020. En 2021, Mercialys a revu à la baisse ce montant estimé de 6,3 M€ à 4,8 M€, générant un produit net de +1,5 M€ dans les loyers facturés, et a comptabilisé des avoirs au bénéfice des enseignes de restauration pour 0,3 M€ au titre du 2^{ème} confinement de 2020.

Dès lors, si les impacts au titre de la crise sanitaire dans les loyers facturés se sont élevés à -10,4 M€ en 2020, ces effets s'élèvent à -2,4 M€ dans les comptes 2021, soit une variation de +8,0 M€ reflétée dans la croissance organique.

Les **droits d'entrée et indemnités de déspécialisation**³³ perçus sur la période s'élèvent à 0,7 M€ au 31 décembre 2021, contre 0,9 M€ au 31 décembre 2020, et se décomposent comme suit :

- 0,7 M€ de droits d'entrée liés à l'activité de recommercialisation (vs. 0,9 M€ en 2020) ;
- un montant non significatif d'indemnités de déspécialisation, à l'instar de 2020.

Après prise en compte des étalements sur la durée ferme des baux prévus par les normes IFRS, les droits d'entrée comptabilisés en 2021 s'établissent à 1,9 M€ contre 2,5 M€ en 2020.

Les **revenus locatifs** s'élèvent ainsi à 172,2 M€ au 31 décembre 2021, en baisse de -1,8% par rapport à fin 2020.

³³ Indemnités payées par un locataire afin de modifier la destination de son bail et pouvoir exercer une activité autre que celle originellement prévue au contrat de location

Les **loyers nets** correspondent à la différence entre les revenus locatifs et les charges directement affectables aux sites. Ces charges regroupent les impôts fonciers et les charges locatives non refacturés aux locataires, ainsi que les charges nettes sur immeubles (composées principalement des honoraires de gestion locative versés au gestionnaire locatif et non refacturés et de certaines charges directement imputables à l'exploitation des sites).

Les charges entrant dans le calcul des loyers nets représentent 12,2 M€ pour l'année 2021, en forte baisse par rapport à fin 2020 (28,1 M€) du fait notamment de l'impact de reprises de provisions, corollaire des avoirs émis aux locataires dans le cadre des aides au titre de la crise sanitaire en 2020 finalisés au cours de l'exercice 2021, ainsi que des reprises de provisions devenues sans objet (cf. partie I du présent communiqué).

Les **loyers nets** ressortent à 160,0 M€, en hausse de +8,6%. L'évolution par rapport à fin 2020 résulte d'effets de base très significatifs, avec la comptabilisation de 13,7 M€ de provisions pour dépréciations des créances clients sous l'impact de la crise sanitaire en 2020. En 2021, ces provisions dotées en 2020 ont été reprises à hauteur de 9,7 M€ compte tenu à la fois des recouvrements réalisés et d'émissions d'avoirs sur loyers.

Parallèlement, une provision exceptionnelle de 7,8 M€ a été dotée dans les comptes 2021 au titre des impayés de loyers et charges de l'exercice. Pour rappel, ces différents effets sont détaillés en partie I du présent communiqué. Enfin, Mercialys a comptabilisé en 2021 un produit de 1,4 M€ relatif au crédit d'impôt bénéficiant aux bailleurs ayant accordé des allègements de loyers sur préconisation du Gouvernement français au titre du 2ème confinement de 2020. Pour rappel, ces différents effets sont détaillés en partie I du présent communiqué.

5.2. Revenus de gestion, charges de structure et EBITDA

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2021	Var. %
Loyers nets	147 357	160 043	+8,6%
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	3 035	2 801	-7,7%
Autres produits et charges	-6 096	-3 395	-44,3%
Charges de personnel	-13 121	-14 763	+12,5%
EBITDA	131 174	144 687	+10,3%
% revenus locatifs	74,8%	84,0%	na

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 2021 s'établissent à 2,8 M€ contre 3,0 M€ en 2020.

Aucune **marge de promotion immobilière** n'a été comptabilisée en 2021.

Les **autres produits courants** comptabilisés en 2021 s'élèvent à 1,6 M€ et intègrent des dividendes reçus de l'OPCI créé en partenariat avec la société Union Investment en 2011. Cet OPCI est détenu à 80% par Union Investment et 20% par Mercialys et est comptabilisé dans les comptes de Mercialys sous forme de titres non consolidés dans les actifs non courants. Mercialys est l'opérateur de ce fonds en charge de l'asset management et de la commercialisation. Ces dividendes, s'apparentant à des revenus locatifs nets, sont comptabilisés en résultat opérationnel. Une indemnité, au titre d'une garantie dont bénéficiait Mercialys concernant le site d'Arles, a également été comptabilisée en 2021.

Les **autres charges courantes** comprennent principalement les coûts de structure. Ces coûts de structure regroupent notamment les dépenses de communication financière, les rémunérations versées aux membres du Conseil d'administration, les dépenses de communication institutionnelle, de communication des centres, les frais d'études marketing, les honoraires versés au groupe Casino pour les travaux objets de la Convention de prestation de services (support en activités de back office), les honoraires divers (Commissaires aux comptes, conseil, études) et les dépenses d'expertise du parc immobilier.

Au cours de l'exercice 2021, ces charges se sont élevées à 5,0 M€ contre 6,1 M€ en 2020. Cette évolution traduit notamment l'évolution des prestations couvertes par la Convention de prestations de services, dont certaines ont pris fin en 2021, ainsi que les efforts volontaristes de modération des coûts de fonctionnement par la Société.

Les **charges de personnel** s'élèvent à 14,8 M€ en 2021, vs. 13,1 M€ en 2020. Pour rappel, Mercialys poursuit la réintégration progressive des activités support auparavant externalisées dans le cadre de la Convention de prestation de services signée avec le groupe Casino. En 2020, les activités de support informatique, de support RH et de contrôle de gestion immobilier avaient ainsi été réinternalisées. A fin 2021, les activités relatives à la gestion des assurances et de juridique corporate ont été réinternalisées. De plus, les travaux de préparation à l'internalisation des fonctions en matière de comptabilité, de gestion de trésorerie mais également des activités de gestion locative et de gestion technique et administrative ont été menés en 2021. Ces évolutions ont donné lieu à une augmentation de la masse salariale de Mercialys. En parallèle, une diminution progressive de la facturation relative à la Convention est reconnue au niveau des autres charges courantes.

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

En conséquence de ce qui précède, **le résultat opérationnel avant amortissement, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels (EBITDA³⁴)** s'élève à 144,7 M€ en 2021 contre 131,2 M€ en 2020, en hausse de +10,3%. La marge d'EBITDA se redresse également significativement à 84,0% contre 74,8% au 31 décembre 2020.

5.3. Résultat financier

Le **résultat financier** s'établit à 33,8 M€ au 31 décembre 2021 contre 24,6 M€ au 31 décembre 2020. Retraité de l'impact des éléments non récurrents (inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire, prime de rachat obligataire, frais sur rachat obligataire, produits issus du débouclage des swaps et amortissement exceptionnel en lien avec le rachat partiel de la souche 2023) qui représentent une charge nette de -1,1 M€ à fin décembre 2021 vs. un produit net de +1,1 M€ à fin décembre 2020, le résultat financier pris en compte dans le résultat des opérations (FFO) ressort à 32,8 M€ à fin 2021, contre 25,7 M€ à fin 2020. Cette évolution reflète principalement l'impact de l'opération de refinancement menée en juillet 2020.

³⁴ Earnings before interests, tax, depreciation and amortization

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

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2021	Var. %
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie (a)	61	177	na
Coût de la dette mise en place (b)	-31 450	-36 872	+17,2%
Impact des instruments de couverture (c)	7 698	9 023	+17,2%
Coût des crédits-baux immobiliers (d)	0	0	na
Coût de l'endettement financier brut hors éléments exceptionnels	-23 752	-27 849	+17,2%
Amortissement exceptionnel des frais en lien avec le remboursement anticipé de la dette financière (e)	-2 544	-759	-70,2%
Coût de l'endettement financier brut (f) = (b)+(c)+(d)+(e)	-26 296	-28 607	+8,8%
Coût de l'endettement financier net (g) = (a)+(f)³⁵	-26 236	-28 431	+8,4%
Coût du Revolving Credit Facility et des prêts bilatéraux (non tirés) (h)	-2 724	-3 165	+16,2%
Autres charges financières (i)	-300	-300	-0,1%
Autres charges financières hors éléments exceptionnels (j) = (h)+(i)	-3 024	-3 465	+14,6%
Charges financières exceptionnelles (k)	0	-2 235	na
Autres charges financières (l) = (j)+(k)	-3 024	-5 700	+88,5%
Charges financières (m) = (f)+(l)	-29 321	-34 307	+17,0%
Produits issus des participations	233	296	+27,8%
Autres produits financiers	4 406	0	na
Autres produits financiers (n)	4 639	296	na
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (o) = (a)+(n)	4 700	473	na
Résultat financier = (m)+(o)	-24 621	-33 835	+37,4%

³⁵ Le coût de l'endettement financier net en 2020 et 2021, conformément aux modalités de calcul fixées par les covenants sur les lignes bancaires de la Société, ne prend pas en compte le produit net de 4,4 M€ au titre de 2020 et la charge nette de 2,2 M€ au titre de 2021 liés aux primes de rachat obligataire, aux frais sur rachat obligataire et aux produits issus du débouclage des swaps

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

5.4.1. Résultat des opérations (FFO)

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2021	Var. %
EBITDA	131 174	144 687	+10,3%
Résultat financier (hors éléments non récurrents ³⁶)	-25 748	-32 755	+27,2%
Reprise/(dotation) aux provisions	1 343	-997	na
Autres produits et charges opérationnels (hors plus-values de cessions et dépréciations)	-1 480	-1 419	-4,1%
Charge d'impôt	-2 019	-848	-57,9%
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises (hors plus-values, amortissements et dépréciations)	2 203	3 583	+62,6%
Participations ne donnant pas le contrôle (hors plus-values, amortissements et dépréciations)	-9 932	-10 498	+5,7%
FFO (Résultat des opérations)	95 541	101 754	+6,5%
FFO par action³⁷ (Résultat des opérations par action)	1,04	1,10	+5,0%

Les **autres produits et charges opérationnels (hors plus-values de cessions et dépréciations)** ressortent à -1,4 M€ (-1,5 M€ à fin 2020) et intègrent principalement des impacts nets de provisions ainsi que de l'effet du démarrage des activités Ocitô et Cowork.

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

L'année 2021 enregistre une **charge d'impôt** de -0,8 M€ essentiellement composée de la CVAE. La charge d'impôt s'était élevée à -2,0 M€ à fin 2020.

Le montant pris en compte au 31 décembre 2021 au titre de la **quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises (hors plus-values, amortissements et dépréciations)** s'élève à 3,6 M€ contre 2,2 M€ au 31 décembre 2020. Les sociétés comptabilisées par mise en équivalence dans les comptes consolidés de Mercialys sont la SCI AMR (créée en partenariat avec Amundi Immobilier en 2013 et dont Mercialys détient 25% des parts), la SNC Aix2 (dont Mercialys a acquis 50% des parts en décembre 2013 et dont Altarea Cogedim détient les 50% restants), la société Corin Asset Management SAS (dont Mercialys détient 40% des parts), ainsi que la SCI Rennes-Anglet (dont Mercialys détient 30% des parts), ainsi que la SAS Saint-Denis Génin (dont Mercialys détient 30% des parts). L'évolution de cette quote-part sur la période reflète à la fois les cessions d'actifs réalisées fin décembre 2020 auprès de la SCI AMR, ainsi que l'impact des allègements de loyers au titre de la crise sanitaire consentis par les sociétés mises en équivalence mais également l'effet du recouvrement en 2021 des loyers et charges quittancés en 2020.

Les **participations ne donnant pas le contrôle (hors plus-values, amortissements et dépréciations)** ressortent à -10,5 M€ au 31 décembre 2021 contre -9,9 M€ au 31 décembre 2020. 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.

³⁶ Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire, prime de rachat obligataire, frais sur rachat obligataire, produits issus du débouclage des swaps et amortissement exceptionnel en lien avec le rachat partiel de la souche 2023

³⁷ Calculé sur le nombre d'actions moyen non dilué (basique), soit 92 839 729 actions

Sur la base de ces éléments, le **résultat des opérations (FFO)**, qui correspond au résultat net avant dotation aux amortissements, plus ou moins-values de cession nettes de frais associés, dépréciations d'actifs éventuelles et autres effets non récurrents, s'élève à 101,8 M€ (contre 95,5 M€ pour l'exercice 2020), en hausse de +6,5%. Considérant le nombre d'actions moyen (basique) à fin décembre, le FFO représente 1,10 €/action au 31 décembre 2021, contre 1,04 €/action au 31 décembre 2020, soit une hausse de +5,0%.

5.4.2. Résultat net part du groupe (RNPG)

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2021	Var. %
FFO (Résultat des opérations)	95 541	101 754	+6,5%
Dotation aux amortissements	-40 777	-39 157	-4,0%
Autres produits et charges opérationnels	34 223	369	na
Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire et impact du rachat partiel de la souche 2023	1 127	-1 080	na
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises et participations ne donnant pas le contrôle (amortissements, dépréciations et plus-values)	-4 282	296	na
Résultat net part du Groupe	85 833	62 183	-27,6%

Les **dotations aux amortissements** s'établissent à -39,2 M€ en 2021, en recul de -4% par rapport à 2020 compte tenu des cessions d'actifs, alors que les investissements sont restés très modérés sur la période.

Les **autres produits et charges opérationnels** non intégrés dans le Résultat des opérations (FFO) correspondent notamment au montant des plus-values de cessions immobilières nettes et provisions pour dépréciations d'actifs.

À ce titre, le montant des autres produits opérationnels s'élève à 28,6 M€ au 31 décembre 2021, contre 240,7 M€ au 31 décembre 2020. Ce montant inclut :

- les produits des cessions d'actifs réalisées sur la période pour 27,7 M€ ;
- des produits associés à des reprises de provisions sur actifs cédés pour 0,8 M€.

Le montant des autres charges opérationnelles s'élève à -28,2 M€ au 31 décembre 2021, contre 206,5 M€ au 31 décembre 2020. Ce montant se compose principalement :

- de la valeur nette comptable des actifs cédés au cours de l'année 2021 et frais afférents à ces cessions pour -19,5 M€ ;
- de provisions pour dépréciations d'immeubles de placement pour -8,7 M€.

Sur cette base, le montant de la plus-value nette comptabilisée dans les comptes consolidés au 31 décembre 2021 au titre des cessions d'actifs ressort à 9,0 M€ (vs. 47,5 M€ au titre de 2020). La plus-value relative aux cessions d'actifs réalisées en 2021 et distribuable à 70% au sens du statut SIIC s'élève pour sa part à 8,5 M€. La cession engendrant l'essentiel de cette plus-value ayant été réalisée par une filiale de Mercialys, la filiale distribuera à Mercialys en 2022 un dividende correspondant à ladite plus-value, qui sera à son tour distribué par Mercialys en 2023.

Le **résultat net part du Groupe**, tel que défini par les normes IFRS, s'élève ainsi à 62,2 M€ pour 2021, contre 85,8 M€ pour 2020.

5.5. Structure financière

5.5.1. Coût et structure de la dette

Au 31 décembre 2021, le montant de la **dette tirée** par Mercialys s'élève à 1 354,5 M€ et se décompose en :

- une obligation d'un montant nominal résiduel de 469,5 M€, rémunérée à un coupon fixe de 1,787%, avec une échéance en mars 2023 ;
- 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 de 300 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 ;
- 135 M€ d'encours de billets de trésorerie rémunérés à un taux moyen légèrement négatif.

La **trésorerie** s'élève à 257,1 M€ au 31 décembre 2021 contre 464,6 M€ au 31 décembre 2020. 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 : +135,7 M€ ;
- encaissements / décaissements liés aux cessions / acquisitions d'actifs réalisés en 2021 : +14,7 M€ ;
- distributions de dividendes aux actionnaires de la société mère et aux minoritaires : -31,5 M€ ;
- émissions et remboursements d'emprunts nets de la variation de l'encours de billets de trésorerie : - 296,7 M€ ;
- intérêts nets versés : -29,1 M€.

La **dette financière nette** s'établit à 1 101,5 M€ au 31 décembre 2021, contre 1 188,8 M€ au 31 décembre 2020.

Le **coût moyen réel de la dette tirée** au 31 décembre 2021 ressort à 2,0%³⁸, quasiment stable par rapport à fin juin 2021 (1,9%) et en hausse sensible par rapport au taux constaté en 2020 (1,4%³⁹). Cette évolution reflète principalement l'impact en année pleine de l'opération de refinancement menée en juillet 2020.

Parallèlement, Mercialys a maintenu la **couverture de sa dette** à un niveau élevé, avec une position de dette à taux fixe ou couverte (y compris billets de trésorerie) qui ressort à 86% à fin décembre 2021 contre 87% à fin juin 2021 et 92% à fin décembre 2020.

³⁸ Ce taux n'intègre pas la charge nette liée à la prime de rachat obligataire, aux frais sur rachat obligataire, aux produits issus du débouclage des swaps et à l'amortissement exceptionnel en lien avec le rachat partiel de la souche 2023

³⁹ Ce taux n'intègre pas le produit net lié à la prime de rachat obligataire, aux frais sur rachat obligataire, aux produits issus du débouclage des swaps et à l'amortissement exceptionnel en lien avec le rachat partiel de la souche 2023

5.5.2. Liquidité et maturité de la dette

La **maturité moyenne de la dette tirée** s'élève à 3,2 ans au 31 décembre 2021, vs. 3,6 ans à fin juin 2021.

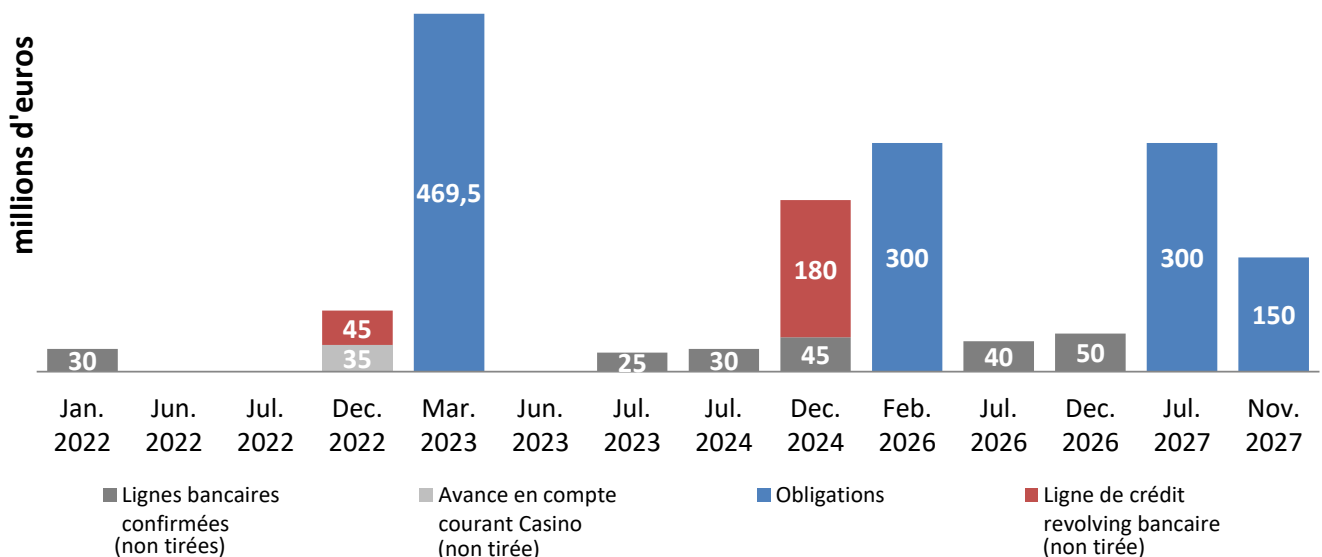
Mercialys dispose, par ailleurs, de **ressources financières non tirées** à hauteur de 480 M€ lui permettant de bénéficier d'un niveau de liquidité satisfaisant :

- une ligne de crédit revolving bancaire de 225 M€, dont 20% est à échéance décembre 2022 et 80% à échéance décembre 2024. La marge sur Euribor est de 125 pb (pour une notation BBB) et lorsqu'elle n'est pas tirée cette ligne donne lieu au paiement d'une commission de non-utilisation de 40% de la marge ;
- six lignes bancaires bilatérales confirmées pour un montant total de 220 M€, de maturité comprise entre janvier 2022 et décembre 2026. Les marges sur Euribor sont inférieures ou égales à 150 pb (pour une notation BBB) ou établies à taux fixe, et lorsqu'elles ne sont pas tirées ces lignes donnent lieu au paiement de commissions de non-utilisation jusqu'à 40% des marges ;
- une avance en compte courant Casino dans la limite de 35 M€, à échéance au 31 décembre 2022. La marge sur Euribor est progressive et lorsqu'elle n'est pas tirée cette ligne donne lieu au paiement d'une commission de non-utilisation de 40% de la marge.

Il est à noter que la ligne bilatérale arrivant à échéance en janvier 2022 ainsi que 20% du RCF, soit un montant total de 75 M€ ne seront pas renouvelés. Par ailleurs, au 1^{er} trimestre 2022, il a été mis fin par anticipation à l'avance en compte courant mise à disposition par le groupe Casino pour 35 M€ en amont de sa maturité de décembre 2022.

De plus, 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 135 M€ (encours au 31 décembre 2021).

Le graphique ci-dessous présente **l'échéancier de la dette obligataire et des ressources financières non tirées** (hors billets de trésorerie) de Mercialys au 31 décembre 2021 :



5.5.3. Covenants bancaires et notation financière

La situation financière de Mercialys au 31 décembre 2021 satisfait l'ensemble des covenants prévus dans les différents contrats de crédit.

Le **ratio d'endettement hors droits (LTV : Loan To Value)** s'établit à 36,7% à fin décembre 2021, contre 38,1% à fin décembre 2020, bien en-dessous des covenants contractuels. Un covenant de LTV inférieur à 55% s'applique en effet sur 72% des lignes bancaires confirmées, le solde de 28% de ces lignes étant soumis à un covenant de LTV inférieur à 50%. La Société a ainsi amélioré sa structure financière très équilibrée, sa gestion du passif et des arbitrages faisant plus que compenser les effets de la crise économique et sanitaire qui se sont manifestés au travers d'un taux de recouvrement non encore normalisé en 2021 et d'une pression sur les valeurs d'expertise des sites.

Le LTV droits inclus s'établit pour sa part à 34,4% à fin décembre 2021, contre 36,0% au 30 juin 2020 et 35,8% à fin décembre 2020.

	31/12/2020	31/12/2021
Endettement financier net (M€)	1 188,8	1 101,5
Valeur d'expertise hors droits des actifs (M€) ⁴⁰	3 122,0	3 000,9
Loan To Value (LTV) – hors droits	38,1%	36,7%

De même, le **ratio d'EBITDA / coût de l'endettement financier net (ICR : Interest Coverage ratio)** s'établit à 5,1x à fin décembre 2021, bien au-delà du covenant contractuel (ICR > 2x), contre 5,0x à fin décembre 2020.

	31/12/2020	31/12/2021
EBITDA (M€)	131,2	144,7
Coût de l'endettement financier net (M€) ⁴¹	-26,2	-28,2
Interest Coverage Ratio (ICR)	5,0x	5,1x

Les deux autres covenants contractuels sont également respectés :

- la **juste valeur hors droits des actifs** au 31 décembre 2021 est de 2,9 Mds€ qui fixe une juste valeur hors droits des immeubles de placement supérieur à 1 Md€) ;
- une **dette gagée** au 31 décembre 2021 nulle (inférieur au covenant qui fixe un ratio dette gagée / juste valeur hors droits inférieur à 20%).

Le 19 mai 2021, l'agence Standard & Poor's a réitéré la **notation BBB**, la perspective négative étant relevée à **stable** le 13 septembre 2021.

⁴⁰ Incluant la valeur de marché des titres des sociétés mises en équivalence, soit 55,8 M€ au titre de 2021 et 56,4 M€ au titre de 2020, la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise

⁴¹ Le coût de l'endettement financier net en 2020 et 2021, conformément aux modalités de calcul fixées par les covenants sur les lignes bancaires de la Société, ne prend pas en compte le produit net de 4,4 M€ au titre de 2020 et la charge nette de 2,2 M€ au titre de 2021 liés aux primes de rachat obligataire, aux frais sur rachat obligataire et aux produits issus du débouclage des swaps

5.6. Capitaux propres et actionnariat

Les **capitaux propres consolidés** s'élèvent à 945,1 M€ au 31 décembre 2021 contre 895,1 M€ au 31 décembre 2020.

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

- résultat net de l'exercice 2021 : +71,1 M€ ;
- mise en paiement du dividende au titre de l'exercice 2020 de 0,43 €/action (intégrant une option de paiement en actions) et des dividendes versés aux minoritaires : -48,6 M€ ;
- augmentation de capital consécutive à l'option de paiement de paiement du dividende en actions : +17,1 M€ ;
- opérations réalisées sur les actions propres : +0,3 M€ ;
- variation de juste valeur sur les actifs financiers et les dérivés : +10,1 M€.

Le **nombre d'actions en circulation** au 31 décembre 2021 s'élève à 93 886 501, contre 92 049 169 au 31 décembre 2020.

	2019	2020	2021
Nombre d'actions en circulation			
- Début de période	92 049 169	92 049 169	92 049 169
- Fin de période	92 049 169	92 049 169	93 886 501
Nombre d'actions moyen en circulation	92 049 169	92 049 169	93 179 835
Nombre d'actions moyen (basique)	91 789 610	91 532 357	92 839 729
Nombre d'actions moyen (dilué)	91 789 610	91 532 357	92 839 729

Au 31 décembre 2021, l'actionnariat de Mercialys se décomposait comme suit : Groupe Casino (16,77%), Groupe Generali (7,85%), auto-contrôle (0,52%), autres actionnaires (74,85%).

5.7. Distribution

Le Conseil d'administration de Mercialys proposera à l'Assemblée générale du 28 avril 2022 le versement d'un dividende de **0,92 €/action** contre 0,43 €/action au titre de 2020. La distribution correspond à 85% du FFO 2021 et offre un rendement de 5,2% sur l'actif net réévalué NDV de 17,60 euros par action à fin 2021 et de 10,7% sur le cours de clôture annuel.

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

- des opérations de location ou sous-location d'immeubles (dividendes distribués par les filiales assujetties au régime SIIC inclus) soit 0,39 €/action ;
- de la distribution à 70 % des bénéfices exonérés au titre de l'exercice 2021 provenant de la cession d'immeubles et de participations dans des sociétés immobilières, soit 0,01 €/action ;
- de la distribution à 70 % des bénéfices exonérés au titre de l'exercice 2020 provenant de la cession d'immeubles et de participations dans des sociétés immobilières, soit 0,38 €/action ;
- de la distribution du résultat exonéré inscrit au bilan de la Société pour 0,14 €/action.

Le détachement du coupon interviendra le 3 mai 2022, le dividende étant payé le 5 mai 2022.

6. Variations de périmètre et expertises du patrimoine immobilier

6.1. Acquisitions d'actifs

Les acquisitions sont décrites en partie IV, page 12 et suivantes, du présent communiqué.

6.2. Livraisons de projets d'extensions ou restructurations

Les livraisons de projets sont décrites en partie IV, page 12 et suivantes, du présent communiqué.

6.3. Cessions d'actifs

Les cessions sont décrites en partie IV, page 12 et suivantes, du présent communiqué.

6.4. Expertises et variations de périmètre

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

Au 31 décembre 2021, BNP Real Estate Valuation, Catella Valuation, Cushman & Wakefield, CBRE et Galtier ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys :

- BNP Real Estate Valuation a réalisé l'expertise de 35 sites au 31 décembre 2021 sur la base d'une visite *in situ* de 1 site au cours du 2nd semestre 2021, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2021 pour les autres sites. 11 visites avaient été réalisées sur sites au cours du 1^{er} semestre 2021 ;
- Catella Valuation a réalisé l'expertise de 15 sites au 31 décembre 2021 sur la base d'une visite *in situ* de 4 sites au cours du 2nd semestre 2021 et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2021 pour les autres sites ;
- Cushman & Wakefield a réalisé l'expertise de 9 sites au 31 décembre 2021 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2021 ;
- CBRE a réalisé l'expertise de 1 site au 31 décembre 2021 sur la base d'une actualisation de l'expertise réalisée au 30 juin 2021 ;
- Galtier a réalisé l'expertise pour le complément des sites Mercialys, soit 2 sites au 31 décembre 2021, sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2021.

Sur ces bases, la **valorisation du patrimoine** ressort à 3 138,2 M€ droits inclus au 31 décembre 2021 contre 3 258,3 M€ au 31 décembre 2020. Hors droits, cette valeur ressort à 2 945,1 M€ à fin 2021 contre 3 065,6 M€ à fin 2020.

La valeur du portefeuille droits inclus s'inscrit donc en baisse de -3,7% sur 12 mois (-2,8% à périmètre constant⁴²) et de -1,5% sur 6 mois (-0,6% à périmètre constant). La valeur du portefeuille hors droits évolue dans les mêmes proportions (-1,7% sur 6 mois et -0,9% à périmètre constant).

⁴² Sites constants en nombre et en surface

Le **taux de rendement moyen des expertises** ressort à 5,71% au 31 décembre 2021, contre 5,74% au 30 juin 2021 et 5,72% au 31 décembre 2020.

Catégorie d'actif immobilier	Taux de rendement moyen 31/12/2020	Taux de rendement moyen 30/06/2021	Taux de rendement moyen 31/12/2021
Grands centres régionaux et commerciaux	5,44%	5,44%	5,43%
Centres locaux de proximité	7,31%	7,45%	7,33%
Ensemble du portefeuille ⁴³	5,72%	5,74%	5,71%

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 2021, ainsi que les loyers d'expertise correspondants.

Catégorie d'actif immobilier	Nombre d'actifs 31/12/2021	Valeur d'expertise (hors droits) 31/12/2021		Valeur d'expertise (droits inclus) 31/12/2021		Surface locative brute 31/12/2021		Loyers nets potentiels d'expertise	
		(M€)	(%)	(M€)	(%)	(m²)	(%)	(M€)	(%)
Grands centres régionaux et commerciaux	25	2 499,7	84,9%	2 662,1	84,8%	640 783	78,8%	144,6	80,7%
Centres locaux de proximité	25	437,4	14,9%	467,6	14,9%	171 133	21,0%	34,3	19,1%
Sous-total	50	2 937,1	99,7%	3 129,7	99,7%	811 916	99,8%	178,9	99,8%
Autres sites ⁴⁴	3	8,0	0,3%	8,5	0,3%	1 414	0,2%	0,3	0,2%
Total	53	2 945,1	100,0%	3 138,2	100,0%	813 330	100,0%	179,2	100,0%

7. Perspectives

Hors impacts potentiel de la situation sanitaire qui pourrait affecter son exploitation, Mercialys s'est fixée pour objectifs au titre de 2022 :

- une croissance du résultat des opérations (FFO) par action d'au moins +2% vs 2021 ;
- un dividende dans une fourchette de 85% à 95% du FFO 2022.

8. Événements postérieurs à la clôture de la période

En janvier 2022, Mercialys a résilié par anticipation l'avance en compte courant consentie par le Groupe Casino (cette ligne n'ayant jamais été tirée) pour un montant de 35 M€.

9. Mesures de performance EPRA

Mercialys applique les recommandations de l'EPRA⁴⁵ 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.

⁴³ Incluant les autres actifs (cafétérias indépendantes et autres lots isolés)

⁴⁴ Incluant les autres actifs (cafétérias indépendantes et autres lots isolés)

⁴⁵ European Public Real Estate Association

Mercialys publie dans son Rapport financier semestriel et son Document d'enregistrement universel l'ensemble des indicateurs EPRA définis par les « Best Practices Recommendations », qui sont disponibles sur le site internet de cet organisme. Le tableau ci-dessous synthétise les indicateurs EPRA à fin décembre 2021, fin juin 2021 et fin décembre 2020 :

	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2021
Résultat EPRA - €/action	1,04	0,60	1,10
Actif net réévalué (EPRA NRV) - €/action	21,18	20,32	20,51
Actif net réévalué (EPRA NTA) - €/action	19,04	18,26	18,39
Actif net réévalué (EPRA NDV) - €/action	18,42	17,17	17,60
Taux de rendement initial net EPRA - %	5,28%	5,26%	5,24%
Taux de rendement initial net majoré EPRA - %	5,33%	5,32%	5,32%
Taux de vacance EPRA - %	5,4%	5,7%	4,9%
Ratio de coût EPRA (y compris coûts liés à la vacance) - %	27,0%	11,7%	18,5%
Ratio de coût EPRA (hors coûts liés à la vacance) - %	25,6%	9,8%	16,6%
Investissements EPRA - M€	61,6	6,6	15,9

9.1. Résultat et résultat par action EPRA

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

(en millions d'euros)	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2021
Résultat net part du Groupe	85,8	31,4	62,2
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises et participations ne donnant pas le contrôle (amortissements, dépréciations et plus-values)	4,3	-0,1	-0,3
Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire et impact du rachat partiel de la souche 2023	-1,1	-0,7	1,1
Autres produits et charges opérationnels	-34,2	5,6	-0,4
Dotation aux amortissements	40,8	19,6	39,2
Résultat EPRA	95,5	55,7	101,8
Nombre d'actions moyen basique	91 532 357	92 136 487	92 839 729
Résultat par action EPRA (en euro)	1,04	0,60	1,10

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

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

(en millions d'euros)	31/12/2020		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires (IFRS)	692,9	692,9	692,9
Inclut ⁴⁶ / Exclut ⁴⁷ :			
i) Instruments hybrides	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué	692,9	692,9	692,9
Inclut ⁴⁶ :			
ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	1 021,9	1 021,9	1 021,9
ii.b) Réévaluation des immeubles de placement en cours de construction ⁴⁸ (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 ⁴⁹	17,5	17,5	17,5
iii) Réévaluation des baux détenus sous forme de contrats de location- financement ⁵⁰	0,0	0,0	0,0
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente ⁵¹	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué à la juste valeur	1 732,3	1 732,3	1 732,3
Exclut ⁴⁷ :			
v) Impôt différé relatif aux variations de juste valeur des immeubles de placement ⁵²	0,0	0,0	
vi) Juste valeur des instruments financiers	14,1	14,1	
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)		-4,1	
Inclut ⁴⁶ :			
ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			-45,9
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à leur juste valeur	0,0		
xi) Droits de mutation ⁵³	192,7	0,0	
NAV	1 939,0	1 742,3	1 686,4
Nombre d'actions totalement dilué	91 532 357	91 532 357	91 532 357
NAV par action (en euros)	21,18	19,04	18,42

⁴⁶ « Inclut » indique qu'un actif (inscrit au bilan ou hors bilan) doit être ajouté aux capitaux propres, alors qu'un passif doit être déduit

⁴⁷ « Exclut » indique qu'un actif (inscrit au bilan) doit être déduit, alors qu'un passif (inscrit au bilan) doit être ajouté

⁴⁸ Écart entre la valeur des immeubles en construction inscrits au bilan au coût et leur juste valeur

⁴⁹ Réévaluation des immobilisations incorporelles à retraiter (x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur non prises en compte sur cette ligne

⁵⁰ Écart entre les créances liées aux contrats de location-financement inscrites au bilan au coût amorti et leur juste valeur

⁵¹ Écart entre la valeur des immeubles destinés à la vente inscrits au bilan au coût (IAS 2) et leur juste valeur

⁵² Les retraitements des impôts différés sont détaillés en page 15 des EPRA Best Practices Recommendations guidelines

⁵³ Les retraitements des droits de mutation sont détaillés en page 17 des EPRA Best Practices Recommendations guidelines

(en millions d'euros)	30/06/2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires (IFRS)	708,4	708,4	708,4
Inclut⁵⁴ / Exclut⁵⁵ :			
i) Instruments hybrides	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué	708,4	708,4	708,4
Inclut⁵⁴ :			
ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	974,3	974,3	974,3
ii.b) Réévaluation des immeubles de placement en cours de construction ⁵⁶ (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 ⁵⁷	17,5	17,5	17,5
iii) Réévaluation des baux détenus sous forme de contrats de location- financement ⁵⁸	0,0	0,0	0,0
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente ⁵⁹	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué à la juste valeur	1 700,2	1 700,2	1 700,2
Exclut⁵⁵ :			
v) Impôt différé relatif aux variations de juste valeur des immeubles de placement ⁶⁰	0,0	0,0	
vi) Juste valeur des instruments financiers	13,3	13,3	
vii) Goodwill résultant de l'impôt différé	0,0	0,0	0,0
viii.a) Goodwill (bilan IFRS)		0,0	0,0
viii.b) Immobilisations incorporelles (bilan IFRS)		-4,0	
Inclut⁵⁴ :			
ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			-92,1
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à leur juste valeur	0,0		
xi) Droits de mutation ⁶¹	189,0	0,0	
NAV	1 902,6	1 709,6	1 608,1
Nombre d'actions totalement dilué fin de période	93 636 064	93 636 064	93 636 064
NAV par action (en euros)	20,32	18,26	17,17

⁵⁴ « Inclut » indique qu'un actif (inscrit au bilan ou hors bilan) doit être ajouté aux capitaux propres, alors qu'un passif doit être déduit

⁵⁵ « Exclut » indique qu'un actif (inscrit au bilan) doit être déduit, alors qu'un passif (inscrit au bilan) doit être ajouté

⁵⁶ Écart entre la valeur des immeubles en construction inscrits au bilan au coût et leur juste valeur

⁵⁷ Réévaluation des immobilisations incorporelles à retraiter (x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur non prises en compte sur cette ligne

⁵⁸ Écart entre les créances liées aux contrats de location-financement inscrites au bilan au coût amorti et leur juste valeur

⁵⁹ Écart entre la valeur des immeubles destinés à la vente inscrits au bilan au coût (IAS 2) et leur juste valeur

⁶⁰ Les retraitements des impôts différés sont détaillés en page 15 des EPRA Best Practices Recommendations guidelines

⁶¹ Les retraitements des droits de mutation sont détaillés en page 17 des EPRA Best Practices Recommendations guidelines

(en millions d'euros)	31/12/2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires (IFRS)	743,1	743,1	743,1
Inclut ⁶² / Exclut ⁶³ :			
i) Instruments hybrides	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué	743,1	743,1	743,1
Inclut ⁶² :			
ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	957,5	957,5	957,5
ii.b) Réévaluation des immeubles de placement en cours de construction ⁶⁴ (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 ⁶⁵	17,9	17,9	17,9
iii) Réévaluation des baux détenus sous forme de contrats de location- financement ⁶⁶	0,0	0,0	0,0
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente ⁶⁷	2,1	2,1	2,1
EPRA NAV dilué à la juste valeur	1 720,6	1 720,6	1 720,6
Exclut ⁶³ :			
v) Impôt différé relatif aux variations de juste valeur des immeubles de placement ⁶⁸	0,0	0,0	
vi) Juste valeur des instruments financiers	2,2	2,2	
vii) Goodwill résultant de l'impôt différé	0,0	0,0	0,0
viii.a) Goodwill (bilan IFRS)		0,0	0,0
viii.b) Immobilisations incorporelles (bilan IFRS)		-5,0	
Inclut ⁶² :			
ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			-76,5
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à leur juste valeur	0,0		
xi) Droits de mutation ⁶⁹	193,1	0,0	
NAV	1916,0	1717,8	1644,1
Nombre d'actions totalement dilué	93 394 908	93 394 908	93 394 908
NAV par action (en euros)	20,51	18,39	17,60

⁶² « Inclut » indique qu'un actif (inscrit au bilan ou hors bilan) doit être ajouté aux capitaux propres, alors qu'un passif doit être déduit

⁶³ « Exclut » indique qu'un actif (inscrit au bilan) doit être déduit, alors qu'un passif (inscrit au bilan) doit être ajouté

⁶⁴ Écart entre la valeur des immeubles en construction inscrits au bilan au coût et leur juste valeur

⁶⁵ Réévaluation des immobilisations incorporelles à retraiter (x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur non prises en compte sur cette ligne

⁶⁶ Écart entre les créances liées aux contrats de location-financement inscrites au bilan au coût amorti et leur juste valeur

⁶⁷ Écart entre la valeur des immeubles destinés à la vente inscrits au bilan au coût (IAS 2) et leur juste valeur

⁶⁸ Les retraitements des impôts différés sont détaillés en page 15 des EPRA Best Practices Recommendations guidelines

⁶⁹ Les retraitements des droits de mutation sont détaillés en page 17 des EPRA Best Practices Recommendations guidelines

9.3. 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 Mercialis et les taux de rendement définis par l'EPRA :

(en millions d'euros)	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2021
Immeubles de placement - détenus à 100 %	3 065,6	2 996,6	2 945,1
Actifs en développement (-)	0,0	0,0	0,0
Valeur du portefeuille d'actifs achevés hors droits	3 065,6	2 996,6	2 945,1
Droits de mutation	192,7	189,0	193,1
Valeur du portefeuille d'actifs achevés droits inclus	3 258,3	3 185,6	3 138,2
Revenus locatifs annualisés ⁷⁰	178,5	174,2	171,2
Charges non récupérables (-)	-6,4	-6,6	-6,8
Loyers nets annualisés	172,1	167,6	164,4
Gain théorique relatif à l'expiration des paliers, franchises et autres avantages locatifs consentis aux preneurs	1,7	1,9	2,5
Loyers nets annualisés majorés	173,8	169,5	166,9
Taux de rendement initial net EPRA (Net Initial Yield)	5,28%	5,26%	5,24%
Taux de rendement initial net majoré EPRA ("Topped-Up" Net Initial Yield)	5,33%	5,32%	5,32%

9.4. 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 4,9% à fin décembre 2021, en net recul par rapport au niveau constaté à fin juin 2021 (5,7%) et à fin décembre 2020 (5,4%). La vacance « stratégique » décidée afin de faciliter la mise en place des plans d'extension ou de restructuration représente 170 pb au sein de ce taux de vacance.

(en millions d'euros)	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2021
Valeur locative des lots vacants	10,0	10,3	8,7
Valeur locative de l'ensemble du portefeuille	183,9	180,6	179,3
Taux de vacance EPRA	5,4%	5,7%	4,9%

⁷⁰ En 2020, les revenus locatifs annualisés incluaient une vision normalisée de l'activité du Commerce Éphémère, cette dernière ayant été impactée de manière exceptionnelle par la crise sanitaire. Au titre de 2021, l'activité de Commerce Éphémère a subi l'effet des fermetures de centres commerciaux pour plus de 3,5 mois, cependant les revenus locatifs annualisés pris en compte dans le calcul du NYI correspondent aux montants comptabilisés

9.5. Ratios de coût EPRA

(en millions d'euros)	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2021	Commentaires
Charges opérationnelles et administratives du compte de résultat IFRS ⁷¹	-19,2	-9,2	-19,7	Frais de personnel et autres charges
Charges locatives nettes	-5,8	-4,2	-6,8	Impôt foncier et charges locatives non récupérés (y. c. coûts de la vacance)
Honoraires de gestion locative	-1,3	-0,5	-2,1	Honoraires de gestion locative
Autres produits et charges ⁷²	-21,0	4,1	-3,3	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	-47,3	-9,9	-31,9	
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)	-47,3	-9,9	-31,9	A
Coûts directs de la vacance ⁷³	2,5	1,6	3,3	
Coûts EPRA (excluant la vacance) (B)	-44,8	-8,3	-28,6	B
Revenus locatifs bruts hors coûts liés à la location de terrain ⁷⁴	175,4	84,7	172,2	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)	175,4	84,7	172,2	C
Ratio de coût EPRA y compris coûts liés à la vacance	-27,0%	-11,7%	-18,5%	A / C
Ratio de coût EPRA hors coûts liés à la vacance	-25,6%	-9,8%	-16,6%	B / C

⁷¹ Les charges opérationnelles et administratives du compte de résultat IFRS n'intègrent pas les charges de personnel faisant l'objet d'activations au titre de projets ou d'une imputation au titre de cessions, pour un montant de respectivement 2,4 M€ au 31 décembre 2021, 1,3 M€ au 30 juin 2021 et 1,4 M€ au 31 décembre 2020

⁷² Les autres produits et charges de 2021 intègrent des impacts exceptionnels liés à la crise sanitaire, décrit en partie I du présent communiqué de presse

⁷³ 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

⁷⁴ 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

9.6. Investissements EPRA

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

(en millions d'euros)	31/12/2020			30/06/2021			31/12/2021		
	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	44,8	0,0	44,8	0,4	0,0	0,4	1,5	0	1,5
Développements	7,8	0,0	7,8	0,3	0,0	0,3	2,8	0	2,8
Immeubles de placement	8,0	0,0	8,0	5,8	0,0	5,8	9,4	0	9,4
<i>Avec espace locatif additionnel</i>	3,3	0,0	3,3	1,8	0,0	1,8	2,0	0	2,0
<i>Sans espace locatif additionnel</i>	3,0	0,0	3,0	1,9	0,0	1,9	4,1	0	4,1
<i>Participations travaux et indemnités</i>	0,1	0,0	0,1	0,5	0,0	0,5	1,2	0	1,2
<i>Autres investissements significatifs non ventilés</i>	1,6	0,0	1,6	1,6	0,0	1,6	2,0	0	2,0
Intérêts capitalisés (si applicable)	1,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	1,8	0	1,8
Investissement total	61,6	0,0	61,6	6,5	0,0	6,5	15,5	0	15,5
Retraitement de la position comptable à la position cash	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,2	0,4	0	0,4
Investissement total (cash)	61,6	0,0	61,6	6,6	0,0	6,6	15,9	0	15,9

Les investissements de **développements** concernent notamment le développement de chantiers stratégiques (Ocitô et coworking).

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.