

## Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2019

- **Hausse des loyers facturés de +1,7% à périmètre constant hors indexation<sup>1</sup>**, supérieur à l'objectif annuel d'au moins +1%. Progression de **+3,6% incluant l'indexation**
- **Résultat des opérations (FFO) en hausse de +5,3%**, au-dessus de l'objectif annuel d'au moins +4%
- **ANR triple net EPRA à 20,40 € /action**, en recul de -1,9% sur 12 mois. Taux de rendement moyen du portefeuille de 5,20% au 1<sup>er</sup> semestre 2019 vs 5,10% à fin décembre 2018
- **Rebond de la fréquentation et du chiffre d'affaires des commerçants des centres de Mercialys** à partir du 2<sup>ème</sup> trimestre. Redressement sensible du marché national des centres commerciaux reflétant la progressive reprise de la consommation des ménages en France au 1<sup>er</sup> semestre 2019 (+0,4% en mai dont +1,3% sur le secteur du textile)
- Poursuite des travaux au titre des **5 piliers de transformation**, avec des avancées significatives notamment sur les projets majeurs de coworking et de livraison de repas
- A fin juillet 2019, Mercialys a cédé des actifs et conclu des promesses de vente pour un montant total de 121 M€ AEM. En effet, Mercialys a finalisé la cession du **site de Gap** en février pour un montant de 7,1 M€ AEM. Des promesses de vente ont également été signées sur le site **Monoprix de Saint-Germain-en-Laye** en juillet 2019 pour un montant de 52,6 M€ AEM et sur le site **Monoprix de La Garenne-Colombes** en mai 2019 pour un montant de 44,1 M€ AEM. Enfin, la SCI Rennes-Anglet, dont Mercialys détient une participation de 30%, a cédé les **murs de l'hypermarché d'Anglet** en mai pour un montant de 21,1 M€ AEM, Mercialys cédant parallèlement des lots détenus en propre sur ce site pour un montant de 3,0 M€ AEM. Cette SCI a également cédé en juillet les **murs de l'hypermarché de Rennes** pour un montant de 25,9 M€ AEM, Mercialys cédant parallèlement un lot détenu en propre sur ce site pour un montant de 0,3 M€ AEM. L'impact en quote-part Mercialys de ces cessions sur les sites de Rennes et d'Anglet représente un montant cumulé de 17,4 M€ AEM. Ces opérations participeront à diminuer l'exposition globale de Mercialys à son premier locataire
- **LTV hors droits à 40,9%** (39,3% en intégrant les promesses de vente conclues sur les deux sites Monoprix). Notation BBB avec perspective stable réitérée par S&P. Au 1<sup>er</sup> semestre 2019, Mercialys a à la fois accru le montant de ses financements non tirés à 440 M€, diversifié son pool bancaire et fortement renforcé la couverture de sa dette dans un contexte de taux favorable
- **Confirmation des objectifs 2019** : Croissance organique proche de +3% par rapport à 2018, dont au moins +1% hors indexation. FFO par action en progression d'au moins +4% par rapport à 2018. Dividende dans une fourchette de 85% à 95% du FFO 2019, au moins stable par rapport à 2018

	30/06/2018	30/06/2019	Var. %
Croissance organique des loyers facturés dont indexation	+3,8%	+3,6%	-
Croissance organique des loyers facturés hors indexation	+2,5%	+1,7%	-
Ecart entre la var. de fréquentation <sup>2</sup> des centres de Mercialys et l'indice CNCC <sup>3</sup> (cumul à fin juin)	+330pb	+100pb	-
Ecart entre la var. de chiffre d'affaires <sup>2</sup> des commerçants de Mercialys et l'indice CNCC <sup>3</sup> (cumul à fin mai)	+300pb	+80pb	-
FFO (M€)	59,8	63,0	+5,3%
Ratio d'EBITDA / coût de l'endettement financier net (ICR)	5,1x	6,7x	-
LTV (hors droits)	40,2%	40,9%	-
ANR simple net EPRA (€ par action) <sup>4</sup>	21,21	20,86	-1,6%
ANR triple net EPRA (€ par action) <sup>4</sup>	20,81	20,40	-1,9%

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

<sup>2</sup> Grands centres et principaux centres leaders de proximité de Mercialys à surfaces constantes, représentant environ 85% de la valeur des centres commerciaux de la Société

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

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

## I. Une performance opérationnelle pérenne

Les **loyers facturés** s'établissent à 93,8 M€, en hausse de +2,7%, bénéficiant d'une forte croissance organique et de la livraison du projet d'extension du centre commercial du Port en novembre 2018. Ces effets ont été légèrement compensés par les cessions conclues en 2018 et 2019.

La **croissance organique** des loyers facturés affiche une solide progression de +3,6%, dont +1,7% hors effet de l'indexation qui progresse fortement sur la période (+190 pb). Cette performance s'explique essentiellement par le dynamisme des renouvellements et recommercialisations, le taux moyen de réversion ressortant à 9,7% sur le semestre.

Après une activité perturbée par les mouvements sociaux au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018 et au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, la consommation se redresse progressivement au fil des mois, permettant à l'ensemble du marché des centres commerciaux en France de retrouver une dynamique commerciale positive. Le leadership des centres de Mercialys sur leur zone de chalandise se traduit par une nouvelle surperformance par rapport au benchmark national.

En cumul à fin mai 2019, le **chiffre d'affaires des commerçants** des grands centres et principaux centres locaux de proximité de la Société<sup>2</sup> affiche en effet une progression de +1,2%, soit 80 pb de plus que l'indice du CNCC<sup>3</sup> qui progresse de +0,4%. En cumul à fin juin 2019, la **fréquentation** des grands centres et principaux centres locaux de proximité de Mercialys<sup>2</sup> ressort pour sa part à +1,3%, soit 100 pb au-dessus de l'indice du CNCC<sup>3</sup> qui affiche +0,3%.

Le **taux de vacance financière courante**<sup>5</sup> s'établit à 2,6% au 1<sup>er</sup> semestre 2019, un niveau proche de celui constaté à fin 2018 (2,5%). Le taux de recouvrement sur 12 mois ressort à 96,6%, là aussi proche de celui à fin 2018 (96,7%).

Le **taux d'effort** ressort à 10,6%, pratiquement stable par rapport au 31 décembre et au 30 juin 2018 (10,5%).

Les **revenus locatifs** s'établissent à 95,5 M€, en hausse de +3,6% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2018.

Les **loyers nets** progressent de +3,8% à 89,1 M€, reflétant la croissance des revenus locatifs et la bonne maîtrise du ratio de charges non récupérées.

L'**EBITDA** ressort à 81,5 M€, en hausse de +3,6% par rapport au 30 juin 2018. La marge EBITDA reste stable par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2018, au niveau élevé de 85,3%.

Les **frais financiers nets** retenus dans le calcul du FFO diminuent de -18,2% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2018 à 13,3 M€, reflétant à la fois l'effet du remboursement en mars 2019 de l'obligation portant un coupon de 4,125% et l'impact favorable de l'émission de billets de trésorerie. Ces mêmes impacts sont reflétés dans le **coût moyen réel de la dette tirée**, qui s'établit à 1,4%, en forte baisse par rapport au taux de 1,8% constaté sur l'ensemble de l'année 2018.

La **quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence** (hors amortissements et dépréciations) s'élève à 2,0 M€ au 30 juin 2019, contre 2,2 M€ au 30 juin 2018.

Les **intérêts ne donnant pas le contrôle** (hors plus-values et amortissements) ressortent à 5,2 M€ au 30 juin 2019, stables par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2018.

Les **impôts** représentent une charge de 1,8 M€ à fin juin 2019, en hausse par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2018. Ce montant intègre 1,1 M€ de CVAE, 0,4 M€ d'impôt sur les sociétés et 0,3 M€ d'impôt différé.

Au final, le **résultat des opérations (FFO<sup>6</sup>)** progresse de +5,3% à 63,0 M€, soit 0,69 euro par action<sup>7</sup> en hausse de +5,3%.

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

<sup>6</sup> FFO : Funds From Operations = Résultat net part du Groupe avant dotation aux amortissements, plus ou moins-values de cessions nettes de frais associés, dépréciations d'actifs éventuelles et autres effets non récurrents

<sup>7</sup> Calculé sur le nombre d'actions moyen non dilué (basique), soit 91 689 775 actions

(en milliers d'euros)	30/06/2018	30/06/2019	% var
<b>Loyers facturés</b>	<b>91 381</b>	<b>93 843</b>	<b>+2,7%</b>
Droits d'entrée	771	1 644	+113,1%
<b>Revenus locatifs</b>	<b>92 152</b>	<b>95 487</b>	<b>+3,6%</b>
Charges locatives non récupérées sur immeubles	(6 329)	(6 424)	+1,5%
<b>Loyers nets</b>	<b>85 823</b>	<b>89 063</b>	<b>+3,8%</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	1 609	1 690	+5,1%
Autres produits et charges	(2 934)	(2 977)	+1,5%
Charges de personnel	(5 852)	(6 294)	+7,6%
<b>EBITDA</b>	<b>78 647</b>	<b>81 482</b>	<b>+3,6%</b>
Marge EBITDA (% des revenus locatifs)	85,3%	85,3%	-
Résultat financier (hors impact de l'inefficacité des couvertures et risque de défaillance bancaire)	(16 194)	(13 252)	-18,2%
Reprise / (dotation) aux provisions	589	(172)	na
Autres produits et charges opérationnels (hors plus-value de cessions et dépréciations)	838	(32)	na
Charge d'impôt	(1 076)	(1 795)	+66,9%
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence (hors amortissements et dépréciations)	2 170	1 955	-9,9%
Intérêts ne donnant pas le contrôle (hors plus-values et amortissements)	(5 159)	(5 211)	+1,0%
<b>FFO</b>	<b>59 815</b>	<b>62 975</b>	<b>+5,3%</b>
<b>FFO par action (en euros)<sup>7</sup></b>	<b>0,65</b>	<b>0,69</b>	<b>+5,3%</b>

## II. Avancées significatives sur les 5 piliers de transformation

Lors de la publication de ses résultats annuels 2018 en février dernier, Mercialys a détaillé les **5 nouveaux axes de développement stratégiques** visant à pérenniser les performances de ses centres et inscrire son patrimoine dans les dynamiques évolutives de l'immobilier commercial.

Des progrès significatifs ont été réalisés sur plusieurs des **35 chantiers opérationnels** mis en place autour de ces axes.

Sur le plan des **services** tout d'abord, des bornes de chargement de téléphones, des consignes à casques et des vestiaires ont été déployés sur 5 centres commerciaux et présentent des statistiques d'utilisation satisfaisantes (18 téléphones chargés par jour par borne de rechargement en moyenne par exemple). Mercialys étudie en parallèle la mise en place de kiosques beauté dans les parties communes, de magasins multimarques, ainsi que l'instauration de services saisonniers comme les *grooms* et *personal shoppers*.

Concernant la thématique de la **logistique de proximité**, la plateforme de *click&collect* et de livraison de plats à domicile depuis les centres commerciaux de Mercialys entrera en fonction au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 sur les sites d'Angers et de Toulouse. Des tests opérationnels sont en cours, 9 restaurants participant au lancement de ce nouveau dispositif nommé *Ocitô*. Un système informatique permettant la prise de commandes, le paiement et le suivi des livraisons a été mis en place, pour des coûts de développement limités à 300 K€ et des coûts d'exploitation qui seront intégralement couverts par les commissions générées. Face à l'important défi économique et sociétal de la livraison du dernier kilomètre, l'ambition de Mercialys est, une fois la rentabilité du modèle prouvée, d'étendre ce service à d'autres catégories de produits vendus dans ses centres et à l'ensemble de ses sites éligibles. Cette démarche permettra non seulement d'asseoir le leadership des sites commerciaux dans leur zone de chalandise mais également d'étendre leur rayonnement à des clients et des quartiers jusqu'ici non adressés.

Au sujet de la **personnalisation de la relation clients**, le dispositif *Wallet*, qui permet d'approfondir la connaissance des clients de Mercialys grâce à leurs données d'achat, équipe déjà 4 centres et sera étendu à 80% du patrimoine en valeur d'ici à la fin 2020. Les premiers retours sont très satisfaisants, avec un taux

d'adoption en moyenne de 26% (taux de clients déclarants des achats sur le nombre d'inscrits) et une obtention d'informations sur 9 000 achats représentant plus de 500 K€. Ces données d'achat, ajoutées à celles collectées via le Challenge Fidélité historique, ont permis à Mercialys de procéder à des analyses exhaustives sur plus de 1 M€ d'achats au 1<sup>er</sup> semestre 2019. Ces données qualifiées permettent l'élaboration de KPIs et la mise au point de stratégies de marketing digital personnalisées par enseigne et par segment de clientèle, avec une efficacité commerciale mesurée : jusqu'à 6 € de chiffre d'affaires générés, selon le centre, pour chaque euro investi dans des campagnes d'activation commerciale.

Sur les aspects d'**engagement environnemental et sociétal**, le concept « La Fermette », petit marché dédié aux producteurs locaux installé sur le site de Marseille La Valentine, rencontre un franc succès. Cet espace de 25 m<sup>2</sup> génère à date 21 K€ de chiffre d'affaires mensuel auprès de 1 500 clients. Plus de 1,5 tonne de fruits et légumes frais sont notamment vendus hebdomadairement. Mercialys envisage le développement de ce concept sur d'autres centres commerciaux du portefeuille. La Société note également une forte mobilisation autour de ses initiatives de recyclage et d'économie circulaire, comme en témoigne le succès des bacs de collecte de vêtements au profit d'associations caritatives installés sur 27 de ses centres.

En ce qui concerne la **mixité fonctionnelle** enfin, deux espaces de coworking seront inaugurés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019, l'un sur le centre commercial de Grenoble et l'autre sur celui d'Angers. Ces espaces de travail modernes, au sein de communautés ne disposant pas toujours d'un marché de bureaux structuré, permettent de valoriser, pour des investissements faibles, des volumes jusqu'ici non producteurs de loyer, avec l'accessibilité prix qui caractérise toujours les mix marchands de Mercialys (à partir de 180 € par mois par poste de travail). Sur le développement de l'offre de loisirs, le nouveau concept de jeu de tir en réalité virtuelle Avrena, ouvert à Grenoble en début d'année, réalise d'excellentes performances, avec près de 1 500 joueurs mensuels venant se divertir avec cette expérience d'immersion unique.

Les performances de l'ensemble de ces pilotes seront attentivement suivies sur les prochains mois, afin de permettre un déploiement rapide des concepts à succès à l'ensemble des centres commerciaux pouvant les accueillir.

### III. Poursuite des cessions d'actifs et investissements maîtrisés

#### Des cessions et des promesses de vente pour un montant cumulé de 121,1 M€ AEM à fin juillet 2019

Au cours d'un 1<sup>er</sup> semestre 2019 toujours marqué par une moindre inclination des investisseurs vis-à-vis des actifs d'immobilier de commerce, Mercialys a finalisé la cession du **site de Gap** en février pour un montant de 7,1 M€ AEM.

Mercialys a également signé deux promesses de vente sur le site **Monoprix de Saint-Germain-en-Laye** pour un montant de 52,6 M€ AEM en juillet et sur le site **Monoprix de La Garenne-Colombes** pour un montant de 44,1 M€ AEM en mai. Malgré d'importantes diligences mises en place par l'équipe dédiée aux développements urbains mixtes, les projets liés à ces actifs apparaissaient compromis compte tenu de contraintes opérationnelles, juridiques et administratives.

Enfin, la SCI Rennes-Anglet, dont Mercialys détient une participation de 30%, a cédé en mai les **murs de l'hypermarché d'Anglet** pour un montant de 21,1 M€ AEM à un adhérent Leclerc, Mercialys cédant parallèlement des lots détenus en propre sur ce site pour 3,0 M€ AEM. Cette même société a également cédé en juillet les **murs de l'hypermarché de Rennes** à un adhérent Leclerc pour un montant de 25,9 M€ AEM, Mercialys cédant parallèlement un lot détenu en propre sur ce site pour un montant de 0,3 M€ AEM. L'impact cumulé de ces cessions sur les sites de Rennes et Anglet ressort, en quote-part Mercialys, à 17,4 M€ AEM.

Ces opérations participeront à diminuer l'exposition globale des loyers de Mercialys à son premier locataire, dans le cadre de la diversification des risques de la Société.

La Société entend poursuivre sa dynamique de cessions, avec une dizaine d'actifs non stratégiques identifiés pour une valeur équivalente à environ 200 M€ de valeur de patrimoine droits compris, et la possibilité en parallèle de céder des actifs matures complémentaires en fonction des opportunités de marché.

### Des investissements largement maîtrisés au titre du portefeuille de développements et des avancées sur les projets mixtes

Afin de préserver une structure financière équilibrée, Mercialys a fortement limité ses investissements sur la période, usant à ce titre de la flexibilité offerte par son portefeuille de projets de développement. Les investissements liés au pipeline ont ainsi représenté un montant marginal au 1<sup>er</sup> semestre 2019 et ont essentiellement porté sur le site du Port à La Réunion.

A fin juin 2019, le portefeuille de projets de Mercialys s'établit à **558 M€ à l'horizon 2025**. Il comprend des projets pouvant être activés rapidement en fonction de l'évolution des cessions d'actifs.

À noter que des avancées significatives ont eu lieu sur la période concernant les projets de développements urbains mixtes, les dépôts des dossiers de demande de permis de construire étant notamment prévus pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 pour le projet de Saint-Denis, pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2020 pour celui de Marcq-en-Barœul et pour le 2<sup>ème</sup> trimestre 2020 pour celui de Puteaux.

(en millions d'euros)	Investissement total	Investissement restant à engager	Loyers nets prévisionnels	Rendement net cible (%)	Date de livraison
<b>PROJETS ENGAGÉS</b>	<b>12,1</b>	<b>11,6</b>	<b>0,9</b>	<b>7,1%</b>	<b>2019</b>
<b>Le Port</b>	<b>12,1</b>	<b>11,6</b>	<b>0,9</b>	<b>7,1%</b>	<b>2019</b>
Village de restauration	0,8	0,2	-	-	-
Retail Park	11,3	11,3	-	-	-
<b>PROJETS MAÎTRISÉS</b>	<b>207,3</b>	<b>207,0</b>	<b>10,4<sup>8</sup></b>	<b>6,7%<sup>8</sup></b>	<b>2020 / 2022</b>
<b>Restructurations et requalifications</b>	<b>66,2</b>	<b>65,9</b>	<b>4,4</b>	<b>6,7%</b>	<b>2020 / 2021</b>
dont Aix-Marseille Plan de Campagne (transf.)	10,4	10,4	-	-	-
<b>Extensions et retail parks</b>	<b>88,9</b>	<b>88,9</b>	<b>6,0</b>	<b>6,7%</b>	<b>2020 / 2022</b>
dont Aix-Marseille Plan de Campagne (ext. phase 1)	13,5	13,5	-	-	-
<b>Projets mixtes de centre-ville</b>	<b>52,2</b>	<b>52,2</b>	<b>na</b>	<b>na</b>	<b>2021 / 2022</b>
<b>PROJETS IDENTIFIÉS</b>	<b>338,3</b>	<b>338,2</b>	<b>21,6<sup>8</sup></b>	<b>7,0%<sup>8</sup></b>	<b>2022 / 2025</b>
<b>TOTAL PROJETS</b>	<b>557,7</b>	<b>556,8</b>	<b>32,9<sup>8</sup></b>	<b>6,9%<sup>8</sup></b>	<b>2019 / 2025</b>

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

<sup>8</sup> Hors impact des projets mixtes de centre-ville pouvant également générer des marges de promotion immobilière

## IV. Patrimoine et structure financière

### Actif net réévalué triple net (format EPRA) en léger recul de -1,9% sur 12 mois et de -3,5% sur 6 mois

La valeur du patrimoine de Mercialys s'établit à **3 750,8 M€, droits inclus**, en léger recul de -0,8% sur 6 mois et de -1,2% sur 12 mois. A périmètre constant<sup>9</sup>, la valeur du patrimoine est en retrait de -0,5% sur 6 mois et de -1,3% sur 12 mois.

Hors droits, la valeur du patrimoine s'établit à 3 528,5 M€, en recul également de -0,8% sur 6 mois et de -1,2% sur 12 mois.

Le portefeuille de Mercialys à fin juin 2019 est constitué essentiellement de 54 centres commerciaux et sites de centre-ville<sup>10</sup>, dont 46% de grands centres régionaux et commerciaux et 54% de sites de proximité leaders (centres locaux et actifs de centre-ville).

La taille moyenne de ces centres commerciaux (hors actifs de centre-ville) s'établit à 17 200 m<sup>2</sup> à fin juin 2019, contre 7 400 m<sup>2</sup> à fin 2010. Leur valeur moyenne s'établit à 74,3 M€ droits inclus au 1<sup>er</sup> semestre 2019, contre 26,9 M€ en 2010.

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à **5,20% au 30 juin 2019**, contre 5,10% au 31 décembre et 5,07% au 30 juin 2018.

L'actif net réévalué simple net à fin juin 2019 s'établit à 20,86 € par action, stable sur 6 mois et en recul de -1,6% sur 12 mois.

L'actif net réévalué triple net (format EPRA) diminue pour sa part de **-3,5% sur 6 mois à 20,40 € par action et de -1,9% par rapport au 30 juin 2018**. La variation de -0,74 €/action sur le semestre résulte des impacts suivants :

- versement de dividendes : -0,62 €
- résultat des opérations (FFO) : +0,69 €
- variation de la plus-value latente (soit le différentiel entre la valeur nette comptable des actifs au bilan et la valeur d'expertise hors droits) : -0,18 €, dont un effet taux pour -0,64 €, un effet loyers pour +0,43 € et autres effets<sup>11</sup> pour +0,03 €
- variation de la juste valeur de la dette à taux fixe : -0,40 €
- variation de la juste valeur des dérivés et autres éléments : -0,23 €

### Une structure financière équilibrée

Mercialys a remboursé à son échéance, le 26 mars 2019, la souche obligataire de 479,7 M€ portant un coupon de 4,125%. Mercialys a également émis sur la période des billets de trésorerie pour un encours de 401 M€ à fin juin 2019, à un coût moyen négatif. La dette tirée de 1 601 M€ à fin juin 2019 est donc constituée de 3 souches obligataires et de billets de trésorerie.

Mercialys dispose au 30 juin 2019 de 440 M€ de ressources financières non tirées. Ce montant est en progression de 30 M€ par rapport à fin 2018, une nouvelle ligne bancaire ayant été mise en place avec un établissement français qui ne faisait auparavant pas partie du pool bancaire de la Société. Mercialys dispose par ailleurs d'un programme de billets de trésorerie de 500 M€, soit une capacité d'émission supplémentaire de près de 100 M€ compte tenu de l'encours au 30 juin 2019.

Le **coût moyen réel de la dette tirée** pour le 1<sup>er</sup> semestre 2019 s'établit à **1,4%**, en forte baisse par rapport au niveau de 1,8% constaté sur l'ensemble de l'année 2018, reflétant à la fois l'effet du remboursement de l'obligation portant un coupon de 4,125% et l'impact favorable de l'émission de billets de trésorerie.

<sup>9</sup> Sites constants en surface

<sup>10</sup> Auxquels s'ajoutent 6 actifs diffus représentant une valeur d'expertise droits inclus totale de 21,0 M€

<sup>11</sup> Dont impact de la réévaluation des actifs hors périmètre organique et des Sociétés Mises en Equivalence, des capex de maintenance et des plus-values de cessions d'actifs

La structure financière de Mercialys demeure très équilibrée, avec un ratio de **LTV hors droits** s'établissant à **40,9%**<sup>12</sup> au 30 juin 2019 (contre 40,8% au 31 décembre 2018) et un ratio de LTV droits compris ressortant à 38,5% à la même date. En intégrant les promesses de vente signées en juillet sur le site Monoprix de Saint-Germain-en-Laye et en mai sur le site Monoprix de La Garenne-Colombes, le ratio de LTV hors droits au 30 juin 2019 ressortirait à **39,3%**.

Le **ratio d'ICR** ressort pour sa part à **6,7x**<sup>13</sup> au 30 juin 2019, en forte amélioration par rapport au 31 décembre 2018 (5,0x) suite au remboursement de l'obligation à maturité mars 2019 portant un coupon de 4,125%.

Le 7 juin 2019, l'agence Standard & Poor's a réitéré sa notation **BBB avec perspective stable** sur Mercialys.

Parallèlement, tirant partie d'un contexte de marché très favorable, Mercialys a renforcé la **couverture de sa dette** et a ainsi optimisé ses frais financiers. À ce titre, la position de dette à taux fixe (y compris billets de trésorerie) ressort à **80%** contre 63% à fin décembre 2018 et, toutes choses égales par ailleurs, s'élèverait à plus de 85% à fin 2019 compte tenu de l'activation différée d'instruments de couverture.

## V. Dividende et perspectives

### Distribution d'un acompte sur dividende

Compte tenu des très bons résultats générés par la Société au 1<sup>er</sup> semestre 2019 et de ses perspectives solides, le Conseil d'administration de Mercialys, réuni le 24 juillet 2019, a décidé le **versement d'un acompte sur dividende de 0,47 euro par action**. Cet acompte, qui sera versé le 23 octobre 2019, correspond à 50% du dividende distribué pour 2018 au titre du résultat récurrent fiscal.

### Perspectives confirmées

Les performances extrêmement satisfaisantes réalisées sur le semestre permettent à Mercialys de **confirmer ses objectifs au titre de 2019**, à savoir:

- une croissance organique des loyers facturés incluant l'indexation proche de +3% par rapport à 2018, dont au moins +1% hors indexation ;
- un résultat des opérations (FFO) par action en progression d'au moins +4% par rapport à 2018;
- un dividende dans une fourchette de 85% à 95% du FFO 2019, au moins stable par rapport à 2018.

\* \* \*

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

#### Contact analystes / investisseurs / presse:

Alexandre Leroy

Tél : + 33(0)1 53 65 24 39

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

<sup>12</sup> LTV (Loan To Value) : Endettement financier net / (Valeur vénale hors droits du patrimoine + Valeur de marché des titres des sociétés mises en équivalence soit 65,2 M€ au 30 juin 2019), la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise

<sup>13</sup> ICR (Interest Coverage Ratio) : EBITDA / Coût de l'endettement financier net

**A propos de Mercialys**

Mercialys est l'une des principales sociétés foncières françaises exclusivement présentes dans les centres commerciaux. Au 30 juin 2019, Mercialys disposait d'un portefeuille de 2 123 baux représentant une valeur locative de 184,3 millions d'euros en base annualisée. Elle détient des actifs pour une valeur estimée au 30 juin 2019 à 3,8 milliards d'euros droits inclus. Mercialys bénéficie du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées («SIIC») depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2005 et est cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris sous le symbole MERY, depuis son introduction en bourse le 12 octobre 2005. Le nombre d'actions en circulation au 30 juin 2019 est de 92 049 169 actions.

**AVERTISSEMENT**

*Certaines déclarations figurant dans le présent communiqué de presse peuvent contenir des prévisions qui portent notamment sur des événements futurs, des tendances, projets ou objectifs. Ces prévisions comportent par nature des risques, identifiés ou non, et des incertitudes pouvant donner lieu à des écarts significatifs entre les résultats réels de Mercialys et ceux indiqués ou induits dans ces déclarations. Prière de se référer au document de référence de Mercialys disponible sur [www.mercialys.fr](http://www.mercialys.fr) pour l'exercice clos au 31 décembre 2018 afin d'obtenir une description de certains facteurs, risques et incertitudes importants susceptibles d'influer sur les activités de Mercialys. Mercialys ne s'engage en aucune façon à publier une mise à jour ou une révision de ces prévisions, ni à communiquer de nouvelles informations, de nouveaux événements futurs ou tout autre circonstance qui pourraient remettre en question ces prévisions.*



## ANNEXE AU COMMUNIQUÉ DE PRESSE : ÉTATS FINANCIERS

**Compte de résultat consolidé**

(en milliers d'euros)	30/06/2018	30/06/2019
<b>Revenus locatifs</b>	<b>92 152</b>	<b>95 487</b>
Impôt foncier non récupéré	(1 275)	(1 060)
Charges locatives non récupérées	(2 137)	(1 956)
Charges sur immeubles	(2 918)	(3 408)
<b>Loyers nets</b>	<b>85 823</b>	<b>89 063</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	1 609	1 690
Autres produits	285	276
Autres charges	(3 218)	(3 254)
Charges de personnel	(5 852)	(6 294)
Dotations aux amortissements	(18 119)	(20 201)
Reprises / (Dotations) aux provisions	589	(172)
Autres produits opérationnels	16 757	11 164
Autres charges opérationnelles	(12 803)	(16 059)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>65 070</b>	<b>56 214</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	195	126
Coût de l'endettement financier brut	(15 503)	(12 239)
<b>(Coût de l'endettement financier net) / Produit de la trésorerie nette</b>	<b>(15 308)</b>	<b>(12 113)</b>
Autres produits financiers	162	134
Autres charges financières	(1 064)	(1 400)
<b>Résultat financier</b>	<b>(16 211)</b>	<b>(13 379)</b>
Impôt	(1 076)	(1 795)
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	1 492	1 350
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>49 276</b>	<b>42 390</b>
dont intérêts ne donnant pas le contrôle	4 363	4 414
dont part du Groupe	44 913	37 977
<b>Résultat par action<sup>14</sup></b>		
Résultat net, part du Groupe (en euros)	0,49	0,41
Résultat net dilué, part du Groupe (en euros)	0,49	0,41

<sup>14</sup> Sur la base du nombre d'actions moyen pondéré sur la période retraité des actions propres :

- Nombre moyen pondéré d'actions non dilué au 1<sup>er</sup> semestre 2019 = 91 689 775 actions
- Nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué au 1<sup>er</sup> semestre 2019 = 91 689 775 actions

**Bilan consolidé**

<b>ACTIFS (en milliers d'euros)</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>30/06/2019</b>
Immobilisations incorporelles	2 710	2 948
Immobilisations corporelles	8	7
Immeubles de placement	2 322 755	2 233 696
Actifs au titre des droits d'utilisation	-	10 430
Participations dans les entreprises associées	35 160	35 620
Autres actifs non courants	46 773	74 547
Actifs d'impôts différés	1 727	1 718
<b>Actifs non courants</b>	<b>2 409 134</b>	<b>2 358 966</b>
Créances clients	22 341	20 859
Autres actifs courants	49 448	32 453
Trésorerie et équivalents de trésorerie	377 106	119 945
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	3 753	68 965
<b>Actifs courants</b>	<b>452 648</b>	<b>242 223</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>2 861 781</b>	<b>2 601 189</b>

<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en milliers d'euros)</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>30/06/2019</b>
Capital social	92 049	92 049
Primes, titres auto-détenus et autres réserves	587 551	553 528
<b>Capitaux propres part du Groupe</b>	<b>679 601</b>	<b>645 577</b>
Intérêts ne donnant pas le contrôle	199 944	202 941
<b>Capitaux propres</b>	<b>879 545</b>	<b>848 518</b>
Provisions non courantes	1 063	1 263
Dettes financières non courantes	1 208 999	1 241 592
Dépôts et cautionnements	22 081	22 610
Passifs de location non courants	-	10 123
Autres dettes non courantes	3 580	16 797
<b>Passifs non courants</b>	<b>1 235 723</b>	<b>1 292 384</b>
Dettes fournisseurs	14 769	17 746
Dettes financières courantes	690 939	404 108
Passifs de location courants	-	796
Provisions courantes	7 538	7 134
Autres dettes courantes	33 218	29 573
Dettes d'impôt exigible courant	49	929
<b>Passifs courants</b>	<b>746 513</b>	<b>460 286</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>2 861 781</b>	<b>2 601 189</b>