

MERCIALYS

**Rapport financier semestriel
du Conseil d'administration**

1^{er} semestre 2016

Table des matières

1	Chiffres clés	4
2	Rapport d'activité	5
2.2	Des résultats semestriels très satisfaisants	5
2.2.1	Une croissance organique dynamique	5
2.2.2	Des indicateurs de gestion toujours bien orientés	6
2.2.3	Evolution de la structure des baux	7
2.2.4	Evolution de l'EBITDA	8
2.2.5	Evolution du résultat	9
2.2.5.1	Résultat des opérations (FFO)	9
2.2.5.2	Résultat net part du Groupe	11
2.3	Investissements et cessions	11
2.4	Structure financière	13
2.4.1	Coût et structure de la dette	13
2.4.2	Liquidité, maturité et échéancier de la dette	14
2.4.3	Covenants bancaires et notation financière	15
2.5	Evolution de la valeur du patrimoine	15
2.6	Nombre d'actions et évolution de l'actionnariat	16
2.7	Distribution et perspectives	16
2.8	Evénements postérieurs à la clôture de la période	17
3	Mesures de performance EPRA	17
3.1	Résultat et résultat par action EPRA	17
3.2	Actif net réévalué (ANR) EPRA	18
3.3	Actif réévalué triple net EPRA (EPRA NNNAV)	18
3.4	Taux de vacance EPRA	18
3.5	Taux de rendement initial net (Net Initial Yield) EPRA et Taux de rendement initial net majoré (« topped-up » NIY)	19
3.6	Ratios de coût EPRA	19
	ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RESUMÉS	21
	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉ	21
	ÉTAT CONSOLIDÉ DES PRODUITS ET DES CHARGES COMPTABILISÉS	22
	BILAN CONSOLIDÉ	23
	TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE	24
	VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	26
	NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	27
Note 1	Base de préparation des états financiers et méthodes comptables	27
Note 1.1	Déclaration de conformité	27
Note 1.2	Bases de préparation	27
Note 1.3	Méthodes comptables	28

Note 1.4	Recours à des estimations et au jugement	29
Note 2	Événements significatifs	29
Note 3	Saisonnalité de l'activité	29
Note 4	Information sectorielle	29
Note 5	Périmètre de consolidation	30
Note 5.1	Liste des sociétés consolidées	30
Note 5.2	Evaluation du contrôle conjoint et de l'influence notable	31
Note 6	Capitaux propres	31
Note 7	Dividendes payés, proposés ou décidés	31
Note 8	Regroupement d'entreprises	31
Note 9	Immeubles de placement et immeubles de placement détenus en vue de la vente	31
Note 10	Autres produits	33
Note 11	Autres produits et charges opérationnels	33
Note 12	Autres actifs non courants	33
Note 13	Structure financière et coûts financiers	34
Note 13.1	Trésorerie nette	34
Note 13.2	Emprunts et dettes financières	34
13.2.1	Composition	34
13.2.2	Variation des dettes financières	34
13.2.3	Covenants financiers :	35
Note 13.3	Résultat financier	35
13.3.1	Coût de l'endettement financier net	35
13.3.2	Autres produits et charges financiers	35
Note 13.4	Juste valeur des instruments financiers	36
Note 14	Passifs et actifs éventuels	36
Note 15	Impôts	37
Note 16	Engagements hors bilan	37
Note 17	Identification de la société consolidante	41
Note 18	Événements postérieurs à la clôture	41
	Attestation du responsable du rapport financier semestriel	42
	Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2016	43

Chiffres clés

<i>En millions d'euros</i>	30 juin 2015	31 décembre 2015	30 juin 2016
Loyers facturés	80,6	166,0	91,9
EBITDA	70,4	144,1	79,4
Résultat des opérations (FFO)	56,8	108,5	58,7

<i>Performance opérationnelle</i>	30 juin 2015	31 décembre 2015	30 juin 2016
Croissance organique des loyers facturés hors indexation	3,3%	3,5%	2,9%
Taux de vacance financière courante	2,3%	2,0%	2,4%
Taux d'effort	10,4%	10,3%	10,3%

<i>Données par action (en euros)</i>	30 juin 2015	31 décembre 2015	30 juin 2016
Résultat des opérations (FFO), nombre moyen d'actions dilué	0,62	1,18	0,64
Actif net réévalué triple net EPRA, nombre d'actions dilué fin de période	18,53	19,42	20,48

<i>Valorisation du patrimoine et endettement</i>	30 juin 2015	31 décembre 2015	30 juin 2016
Juste valeur du portefeuille (droits inclus) (M€)	3 098	3 542	3 689
Juste valeur du portefeuille (hors droits) (M€)	2 912	3 322	3 458
Taux de capitalisation moyen des expertises	5,55%	5,36%	5,28%
Ratio LTV	39,2%	41,0%	40,6%
Ratio ICR ¹	5,5	5,1	6.1

¹ Au 30 juin 2016, ce ratio est favorablement impacté par un produit de 1.9 M€ engendré par l'impact de la juste valeur des instruments financiers. Le ratio ressortirait à 5.3x hors cet effet non récurrent.

1 Rapport d'activité

1.2 Des résultats semestriels très satisfaisants

Au cours du 1^{er} semestre 2016, Mercialys a réalisé une performance locative robuste, se matérialisant par une croissance organique hors effet de l'indexation de +2.9%. Le résultat des opérations (FFO) ressort à 58.7 M€, en hausse de +3.3% par rapport au 1^{er} semestre 2015. Dans le même temps, l'ANR EPRA triple net a progressé de +5.4% sur 6 mois à 20.48 € / action.

L'activité de commercialisation et de gestion d'actifs est restée dynamique, se traduisant à périmètre constant par la poursuite de la transformation des cafétérias libérées par le Groupe Casino, la location des nouvelles boutiques créées au travers de la réduction de surface des hypermarchés qui ouvriront au 2nd semestre 2016, ainsi que la matérialisation du potentiel de réversion lors des renouvellements et recommercialisations. Par ailleurs, la commercialisation de projets qui ouvriront également au 2nd semestre 2016 se déroule de façon très positive. Ainsi, l'extension du centre commercial de Toulouse sur laquelle Mercialys détient une option d'achat à l'ouverture en novembre 2016, est louée à 95% à date. Le retail park de Sainte Marie (La Réunion), qui ouvrira en décembre est loué dans son intégralité.

A l'instar de l'excellente performance enregistrée en 2015, Mercialys a poursuivi une stratégie d'implantation de moyennes surfaces qui représenteront de nouvelles locomotives génératrices de loyers additionnels mais également de fréquentation. Ainsi, depuis début 2016, plus de 13 000 m² ont été signés avec des moyennes surfaces françaises (FNAC, Maisons du Monde, Districenter, Go Sport) ou internationales (Mango, New Yorker, Pull & Bear, C&A, Black store).

Mercialys a mené une politique d'investissements équilibrée au cours du 1^{er} semestre 2016. 2 sites à transformer ont été acquis auprès de Monoprix sur la base d'un rendement immédiat de 5.6% et sur lesquels des projets de développements mixtes seront menés. Parallèlement, Mercialys a apporté le site d'Anglet et l'hypermarché transformé de Rennes à la SCI Rennes Anglet détenue à 70% par un OPPCI, filiale d'un fonds géré par Schroder REIM, sur la base d'un taux de sortie de 5.0% et d'un TRI moyen de 9.0%.

Parallèlement, la structure financière reste solide, le ratio d'endettement (LTV) s'élevant à 40.6% et l'ICR ressortant à 6.1x². L'agence Standard & Poor's a réitéré sa notation BBB / perspective stable en mai 2016.

Mercialys réitère ses objectifs 2016, soit une croissance organique des loyers hors indexation de +2% et une hausse de +2% du FFO en 2016 par rapport à 2015. Compte tenu de ces résultats et perspectives, le Conseil d'administration a décidé le versement d'un acompte sur dividende de 0.43 euro par action en octobre 2016. Pour l'ensemble de l'exercice, Mercialys prévoit un dividende dans une fourchette de 85% à 95% du FFO 2016.

1.2.1 Une croissance organique dynamique

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)	30-juin-15	30-juin-16
Loyers facturés	80 558	91 869
Droits d'entrée	1 698	1 155
Revenus locatifs	82 256	93 025
Charges locatives et impôt foncier non refacturables	-2 382	-2 910
Charges sur immeuble	-2 669	-3 042
Loyers nets	77 205	87 072

² Au 30 juin 2016, ce ratio est favorablement impacté par un produit de 1.9 M€ engendré par l'impact de la juste valeur des instruments financiers. Le ratio ressortirait à 5.3x hors cet effet non récurrent.

L'évolution des loyers facturés de **+14.0 points** résulte des éléments suivants :

- une croissance organique des loyers facturés soutenue : **+2.8 points**, soit +2.3 M€
- les acquisitions et investissements réalisés en 2015 : **+14.2 points**, soit +11.5 M€
- d'autres effets incluant notamment la vacance stratégique liée aux programmes d'extensions / restructurations en cours : **-3.0 points**, soit -2.4 M€

A périmètre constant, les loyers facturés progressent de +2.8%, dont notamment :

- **+2.3 points** au titre des actions menées sur le parc, les renouvellements et les recommercialisations ayant généré une croissance moyenne de la base locative annualisée de +16.1%³ au 1^{er} semestre 2016.
- **+0.6 point** engendré par le développement de l'activité de Commerce Ephémère, qui a représenté 3.4 M€ de loyers au 1^{er} semestre 2016, soit une progression en un an de +16.9%
- **-0.1 point** au travers de l'effet de l'indexation

Les **revenus locatifs** s'élèvent à **93.0 M€** au 30 juin 2016, en hausse de **+13.1%**.

Les **droits d'entrée et indemnités de déspecialisation** perçus sur le 1^{er} semestre 2016 s'élèvent à 0.2 M€, contre 0.7 M€ au 1^{er} semestre 2015, et se décomposent comme suit :

- **0,1 M€** de droits d'entrée liés à l'activité courante de recommercialisation (contre 0.5 M€ au 1^{er} semestre 2015),
- **0,1 M€** d'indemnités de déspecialisation

Après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS, les droits d'entrée comptabilisés sur le 1^{er} semestre 2016 s'établissent à 1.2 M€, contre 1.7 M€ au 1^{er} semestre 2015.

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 sur immeubles (composées principalement des honoraires de gestion locative versés au property manager et non refacturés et de certaines charges directement imputables à l'exploitation des sites).

Les charges entrant dans le calcul des loyers nets représentent 6.0 M€ sur le 1^{er} semestre 2016, contre 5.1 M€ au 1^{er} semestre 2015. Le ratio charges sur immeuble non récupérées / loyers facturés s'élève ainsi à 6.5% sur le 1^{er} semestre 2016 contre 6.3% sur le 1^{er} semestre 2015. Sous l'influence de l'augmentation des loyers facturés, les loyers nets sont en hausse de +12.8% au 30 juin 2016 par rapport au 30 juin 2015, à 87.1 M€ contre 77.2 M€ pour le 1^{er} semestre 2015.

Dans un contexte de marché difficile, notamment au travers d'aléas climatiques, les centres commerciaux de Mercialys ont continué à surperformer le secteur en France, à la fois en termes de fréquentation et d'évolution du chiffre d'affaires des commerçants.

- en cumul à fin mai 2016, les **chiffres d'affaires** des commerçants des grands centres et principaux centres locaux de proximité de Mercialys ont progressé de +0.8% (à surfaces constantes), contre un recul de -0.4% pour l'ensemble du marché des centres commerciaux (CNCC).
- la **fréquentation** des grands centres et principaux centres locaux de proximité de Mercialys a progressé de +1.2% en cumul à fin juin 2016, contre un recul de -0.3% pour le panel du CNCC.

1.2.2 Des indicateurs de gestion toujours bien orientés

Le taux de recouvrement sur 12 mois est resté élevé à 97,6% de la facturation, en ligne avec le taux constaté à fin 2015 (97.7%). Parallèlement, le nombre de locataires en liquidation judiciaire au 30 juin 2016 est demeuré marginal : 28 locataires sur 2 240 baux en portefeuille.

³ Base vacants au dernier loyer connu pour les recommercialisations

Le taux de vacance financière courante - qui exclut la vacance « stratégique » décidée afin de faciliter la mise en place des plans d'extensions / restructurations – demeure à un niveau faible de 2.4% au 30 juin 2016, proche des taux constatés en 2015 (contre 2.0% au 31 décembre 2015 et 2.3% au 30 juin 2015).

Le taux de vacance total⁴ s'élève, lui, à 3.4% au 30 juin 2016, s'expliquant par la mise en œuvre de projets au cours du semestre, et reste comparable aux taux constatés au 30 juin 2015 (4.0%) et à fin 2015 (2.9%).

Le coût d'occupation⁵ de nos locataires s'établit à 10.3%, inchangé par rapport au 31 décembre 2015. Ce taux reste à un niveau assez modéré comparé aux pairs de Mercialis. Il traduit à la fois le poids raisonnable du coût de l'immobilier dans le compte d'exploitation des commerçants et la marge d'augmentation possible de ces loyers lors des renouvellements ou à l'occasion de restructurations.

1.2.3 Evolution de la structure des baux

Les loyers perçus par Mercialis proviennent d'enseignes très diversifiées puisque, à l'exception des enseignes du Groupe Casino, de H&M (2.6%), et de Feu Vert (1.9%), aucun autre locataire ne représente plus de 2% du loyer total.

Le poids de Casino dans les loyers totaux représente 32.7% au 30 juin 2016, stable par rapport au 31 décembre 2015. La part de l'enseigne Géant est en recul sensible, ce qui est compensée par une exposition accrue à l'enseigne Monoprix. Cette évolution s'explique par la rotation d'actifs et les investissements réalisés sur le semestre.

La répartition entre enseignes nationales, locales et liées au Groupe Casino des loyers contractuels en base annualisée est la suivante :

	Nombre de baux	LMG* + variable annuels 30/06/2016 (en M€)	31/12/2015 en %	30/06/2016 en %
Enseignes nationales et internationales	1 499	97,4	54,9%	55,1%
Enseignes locales	653	21,6	12,4%	12,2%
Cafétérias Casino / Restauration	13	1,7	1,2%	1,0%
Monoprix	9	11,3	4,3%	6,4%
Géant Casino	66	44,8	27,2%	25,4%
Total	2 240	176,8	100,0%	100,0%

* LMG = Loyer minimum garanti

La répartition des loyers de Mercialis par secteur d'activité reste également très diversifiée :

Répartition des loyers par secteur d'activité hors GSA (% loyers)	31/12/2015	30/06/2016
Equipement de la personne	43,5%	43,9%
Alimentation et restauration	9,5%	9,5%
Equipement du ménage	10,8%	10,6%
Beauté et santé	15,2%	15,3%
Culture, cadeaux, loisirs	16,9%	16,8%
Services	4,0%	3,9%
Total	100,0%	100,0%

⁴ [Valeur locative des locaux vacants / (loyer minimum garanti annualisé des locaux occupés + Valeur locative des locaux vacants)] conforme à la méthode de calcul EPRA

⁵ Rapport entre le loyer et les charges payés par un commerçant et son chiffre d'affaires : (loyer + charges TTC) / CA TTC des commerçants – hors grandes surfaces alimentaires

La structure des loyers au 30 juin 2016 montre la prédominance, en termes de masse locative, des baux sans clause variable, dont notamment ceux signés avec les grandes surfaces alimentaires et les magasins Monoprix.

	Nombre de baux	En M€	31/12/2015 en %	30/06/2016 en %
Baux avec clause variable	1 174	84,9	49%	48%
- dont Loyer Minimum Garanti		82,1	48%	46%
- dont Loyer Variable		2,9	1%	2%
Baux sans clause variable	1 066	91,9	51%	52%
Total	2 240	176,8	100%	100%

La structure des loyers au 30 juin 2016 présente une prédominance de baux indexés à l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) :

	Nombre de baux	En millions d'euros	31/12/2015 en %	30/06/2016 en %
Baux indexés à l'ILC	1 541	153,3	87%	88%
Baux indexés à l'ICC	481	18,9	12%	11%
Baux indexés à l'ILAT ou non révisables	218	1,7	1%	1%
Total	2 240	173,9	100%	100%

1.2.4 Evolution de l'EBITDA

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 qui travaille de façon transversale pour Mercialys et le Groupe Casino, ou dans le cadre de la prestation de direction de centre réalisée par les équipes), 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 au 1^{er} semestre 2016 s'établissent à 1.8 M€ contre 1.3 M€ au 30 juin 2015.

Aucune **marge de promotion immobilière** n'a été perçue au 1^{er} semestre 2016.

Les **autres produits courants** de 0.4 M€ comptabilisés au 1^{er} semestre 2016 intègrent des dividendes reçus de l'OPCI créée 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.

Les **autres charges** comprennent principalement les coûts de structure. Ces coûts de structure regroupent notamment les dépenses de communication financière, les jetons de présence versés 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 prestations objets de la Convention de Prestations de Services (comptabilité, gestion financière, direction des ressources humaines, gestion, informatique), les honoraires divers (Commissaires aux comptes, conseil, études) et les dépenses d'expertise du parc immobilier.

Au cours du 1^{er} semestre 2016, ces charges se sont élevées à 3.2 M€ contre 2.8 M€ au 1^{er} semestre 2015.

Les **charges de personnel** se sont élevées à 6.6 M€ au 1^{er} semestre 2016, contre 5.6 M€ au 1^{er} semestre 2015, en hausse de +1.0 M€. Une partie de ces charges de personnel fait l'objet d'une facturation d'honoraires, que ce soit dans le cadre d'une prestation de conseil réalisée par l'équipe d'asset management qui travaille de façon transversale pour Mercialys et le Groupe Casino, 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 (**EBITDA**) s'élève à 79.4 M€ à fin juin 2016 contre 70.4 M€ au 1^{er} semestre 2015, en hausse de 12.8%. Le ratio EBITDA / revenus locatifs s'établit à 85.4% au 30 juin 2016 (contre 85.6% au 30 juin 2015).

1.2.5 Evolution du résultat

1.2.5.1 Résultat des opérations (FFO)

Les frais financiers nets s'inscrivent à 13.3 M€ à fin juin 2016, pratiquement stables par rapport au 1^{er} semestre 2015, du fait essentiellement de l'impact favorable des instruments de couverture compensant la progression entraînée par l'effet volume de la dette.

Ainsi, le coût moyen réel de la dette tirée au 30 juin 2016 ressort à 2.1%, stable par rapport au coût moyen réel de la dette tirée au 30 juin 2015 et en baisse de 30 pb par rapport au 31 décembre 2015 (2.4%).

Retraité de l'impact non récurrent de la valorisation des instruments financiers, qui représente un produit de 1.9 M€ sur le semestre, les frais financiers nets s'établissent à 15.3 M€ au 30 juin 2016, la progression par rapport au 1^{er} semestre 2015 étant engendré par un effet volume de la dette, Mercialis ayant émis une obligation de 200 M€ en novembre 2015 et comptabilisant un encours de billets de trésorerie de 258 M€ (contre 145 M€ au 1^{er} semestre 2015).

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

<i>En Meuros</i>	30 juin 2015	30 juin 2016
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie (a)	0,1	0,1
Charges d'intérêts sur opérations de financement après couverture (b)	-53,6	-82,1
Produits d'intérêts sur opérations de financement après couverture (c)	40,8	68,9
Coût des crédits-baux immobiliers (d)		
Coût de l'endettement financier brut hors éléments exceptionnels	-12,9	-13,2
Coût de l'endettement financier brut (f) = (b)+(c)+(d)	-12,9	-13,2
Coût de l'endettement financier net (g) = (a)+(f)	-12,8	-13,1
Coût du Revolving Credit Facility et des prêts bilatéraux (non tirés) (h)	-0,9	-0,9
Autres charges financières (i)		
Autres charges financières hors éléments exceptionnels (j) = (h)+(i)	-0,9	-0,9
Amortissement exceptionnel en lien avec le refinancement du RCF (k)		
Autres charges financières (l) = (j)+(k)	-0,9	-0,9
TOTAL CHARGES FINANCIERES (m) = (f)+(l)	-13,8	-14,1
Produits issus des participations		
Autres produits financiers	0,6	0,7
Autres produits financiers (n)	0,6	0,7
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (o) = (a)+(n)	0,8	0,7
RESULTAT FINANCIER = (m)+(o)	-13,0	-13,3

Le montant comptabilisé au 30 juin 2016 au titre de la **quote-part de résultat net des entreprises associées** s'élève à 0.3 M€ contre 0.5 M€ au 30 juin 2015, recul engendré par une moindre contribution de la SCI AMR. En effet, les sociétés par mise en équivalence dans les comptes consolidés de Mercialys sont la SNC Fenouillet participation (créée en partenariat avec Foncière Euris fin 2014), la SCI AMR (créée en partenariat avec Amundi Immobilier en 2013), la SNC Aix2 (dont Mercialys a acquis 50% des parts en décembre 2013 et dont Altaréa Cogedim détient 50%), la société Corin Asset Management SAS (dont Mercialys détient 40% des parts), ainsi que la SCI Rennes Anglet (dont Mercialys détient 30% des parts).

Mercialys a enregistré une charge d'**impôt** de 0.7 M€ au 1^{er} semestre 2016, contre une charge d'impôt de 0.5 M€ pour le 1^{er} semestre 2015. La hausse est essentiellement due à l'effet de la contribution de 3% engendrée par le versement de plus-values non concernées par l'obligation de distribution au titre du statut SIIC au titre de 2015. Le solde est principalement composé de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE).

Les **intérêts ne donnant pas le contrôle** (hors amortissements et plus-values) ressortent à 5.2 M€ au 30 juin 2016 contre un montant non significatif au 1^{er} semestre 2015. Cette évolution résulte de la cession de parts de filiales à des OPCI gérés par BNP Paribas REIM France à hauteur de 49% en 2015. Mercialys conservant le contrôle exclusif, ces filiales sont consolidées par intégration globale.

Dès lors, le **résultat des opérations**, qui correspond au résultat net retraité de la dotation aux amortissements, des plus-values de cession d'actifs et frais associés, des dépréciations d'actifs éventuelles s'élève à 58.7 M€, contre 56.8 M€ pour le 1^{er} semestre 2015, en hausse de +3.3%.

Sur la base du nombre d'actions moyen pondéré totalement dilué au 30 juin, le FFO représente 0,64 euro par action au 30 juin 2016, contre 0.62 euro par action au 30 juin 2015, soit une hausse du résultat des opérations (FFO) totalement dilué par action de +3.3%.

Le calcul du FFO se décompose comme suit :

En milliers d'euros	30-juin-15	30-juin-16
Loyers facturés	80 558	91 869
Droits d'entrée	1 698	1 155
Revenus locatifs	82 256	93 025
Charges locatives et impôt foncier non récupérés	-2 382	-2 910
Charges sur immeubles	-2 669	-3 042
Loyers nets	77 205	87 072
Revenus de gestion, d'administration et autres activités	1 280	1 764
Autres produits et charges	-2 425	-2 802
Charges de personnel	-5 638	-6 623
EBITDA	70 423	79 411
Résultat financier (hors impact de l'inefficacité des couvertures et risque de défaillance bancaire)	-13 037	-15 257
Reprise / (dotation) aux provisions	0	72
Autres produits et charges opérationnels (hors plus-value de cessions et dépréciation)	-590	-3
Charge d'impôt	-528	-661
QP de résultat des sociétés MEE	530	308
Intérêts minoritaires hors plus-values et amortissement	-24	-5 195
FFO	56 775	58 675
FFO par action	0,62	0,64

1.2.5.2 Résultat net part du Groupe

Les **dotations aux amortissements et aux provisions** sont en augmentation à 14.8 M€ au 30 juin 2016 contre 11.5 M€ au 30 juin 2015, dans un contexte de croissance du patrimoine au travers des investissements nets réalisés sur la période.

Les **autres produits et charges opérationnels** correspondent au montant des cessions d'actifs et autres produits afférents aux cessions d'actifs (produits) et au montant de la valeur nette comptable des actifs cédés et les frais afférents à ces cessions (charges).

Le montant des autres produits opérationnels s'élève à 42 M€ au 30 juin 2016 contre 0.3 M€ au 30 juin 2015. Ce montant inclut essentiellement :

- 70% du produit lié l'apport d'un actif mature transformé à Rennes (17.2 M€) et du site d'Anglet (22.6 M€) à la SCI Rennes Anglet
- la comptabilisation de produits relatifs à des cessions antérieures pour un montant de 1.8 M€, dont principalement 1.6 M€ au titre d'un complément de prix perçu via la société AMR

Le montant des autres charges opérationnelles s'élève à 38.4 M€ au 30 juin 2016 (contre 4.2 M€ au 30 juin 2015); il correspond essentiellement :

- à la comptabilisation d'une dépréciation d'actif à hauteur de 0.8 M€
- à la valeur nette comptable des actifs apportés au cours du 1^{er} semestre 2016 et frais afférant à ces cessions : 37.4 M€ contre 1.0 M€ au 30 juin 2015;
- à la comptabilisation de charges relatives à des cessions antérieures pour un montant de 0.2 M€

Sur cette base, le montant de la plus-value nette constatée sur les actifs de Rennes et Anglet dans les comptes consolidés au 30 juin 2016 ressort à 2.8 M€. La plus-value enregistrée à ce titre dans les comptes sociaux s'élève à 6.9 M€.

Les intérêts ne donnant pas le contrôle s'élevant à 4.4 M€, le **résultat net part du Groupe** s'élève donc à 50.3 M€ au 30 juin 2016 contre 42.0 M€ au 30 juin 2015, en progression de +19.8%.

Le tableau ci-dessous détaille le passage entre FFO et Résultat net part du Groupe :

En milliers d'euros	30-juin-15	30-juin-16
FFO	56 775	58 675
Dotation aux amortissements	-11 470	-14 762
Autres produits et charges opérationnelles	-3 341	3 629
Inefficacité des couvertures et risque de défaillance bancaire	0	1 915
Intérêts ne donnant pas le contrôle : plus-values et amortissements	-4	796
Résultat net part du Groupe	41 958	50 253

1.3 Investissements et cessions

Une politique d'investissement toujours dynamique...

Mercialys a conclu à la fin du 1^{er} semestre 2016 deux opérations d'investissements permettant à la fois de bénéficier d'une relation significative des loyers et d'alimenter le pipeline de développements à moyen terme. Parallèlement, Mercialis a apporté le site d'Anglet et l'hypermarché transformé de Rennes à la SCI Rennes Anglet détenue à 70 % par un OPPCI, filiale d'un fonds géré par Schroder REIM, ce qui contribue à préserver les grands équilibres financiers de la Société et permet à Mercialis de conclure un accord avec un investisseur anglo-saxon de premier plan, dans la lignée des accords déjà en place avec Amundi, Altarea Cogedim, Union Investment et BNP Paribas REIM France.

Ainsi, le 29 juin 2016, Mercialis a acquis 2 sites à transformer auprès de Monoprix dans les communes proches de Paris de Saint-Germain-en-Laye et La Garenne-Colombes.

Cet investissement a représenté un montant de 69.6 M€ acte en mains, soit un taux de rendement immédiat de 5.6% (sur la base des loyers payés dès l'acquisition par Monoprix au travers de baux à loyers fixes) avant la mise en œuvre de projets qui engendreront des loyers complémentaires ainsi que de potentielles marges de promotion notamment sur la cession des développements d'immobilier résidentiel.

Mercialis poursuit ainsi le développement de sa ligne de métier de commerce de centre-ville, qui représente après l'acquisition de 7 sites à transformer auprès de Monoprix depuis l'exercice précédent, près de 5% de la valeur d'actifs droits inclus publiée au 30 juin 2016.

Ces 2 sites seront profondément restructurés et des projets de développements résidentiels sont d'ores et déjà en cours d'étude pour un montant de travaux de 30 M€ et un TRI d'environ 9%. En effet, Mercialis dispose au travers du foncier acquis de volumes et de parkings idéalement localisés dans le cœur de ces communes dont la démographie et le pouvoir d'achat bénéficient de leur proximité avec Paris.

Mercialis poursuit la mise en œuvre de son pipeline de **développement contrôlé**, qui représente 220 M€ d'investissement d'ici 2018, dont 201.1 M€ restent à engager, qui permettra de créer 16.2 M€ de loyers annualisés additionnels.

La Société bénéficiera des livraisons suivantes au 2nd semestre 2016 :

- 5 projets de grandes surfaces alimentaires transformées seront livrés au 4^{ème} trimestre 2016 sur les sites d'Aix, Angers, Anglet, Nîmes (phase 1), Rennes (phase 1), pour un montant total annualisé de loyers de 2.1 M€,
- Mercialis livrera un retail park à Sainte-Marie (La Réunion) au 4^{ème} trimestre 2016 totalisant 3 600 m² et produisant 0.9 M€ de loyers annualisés. Parallèlement, dans le cadre de la Convention de Partenariat, Mercialis se prononcera sur l'acquisition de l'extension de 1 200 m² de la galerie de Carcassonne Salvaza, dont les loyers annualisés s'élèvent à 0.3 M€,
- Mercialis dispose d'une option d'achat à la juste valeur exerçable au plus tard à l'ouverture auprès de Foncière Euris sur la phase 2 du projet d'extension de la galerie marchande existante de Toulouse Fenouillet. La commercialisation de cette extension est en phase de finalisation, atteignant 95% à date.

En millions d'euros	Investissement total	Investissement restant à engager	Loyers nets prévisionnels	Rendement net cible	Dates de livraison
Transformation 3 GSA acquises au S1 2014	31,5	31,4	2,9	9,1%	2016 – 2017
Transformation 8 GSA acquises au S2 2014	24,0	22,4	2,9	12,1%	2016 – 2017
Transformation 4 GSA acquises au S1 2015	16,1	16,1	1,1	7,1%	2017 – 2018
Transformation 5 GSA acquises au S2 2015	16,7 (5)	16,7	1,2	6,9%	2017 – 2018
Toulouse Fenouillet Phase 2 (1)	118,0	101,2	7,0	5,9%	2016
Sainte Marie Retail Park	8,6	8,3	0,9	10,3%	2016
Carcassonne Salvaza (2)	4,9	4,9	0,3	6,2%	2016
TOTAL pipeline contrôlé	219,9	201,1	16,2	7,4%	
Extensions et retail parks	330,9	330,2	22,3	6,7%	} 2019 - 2021
Projets mixtes de centre-ville	85,0	85,0	NA	NA	
Total pipeline potentiel (3)	415,9	415,2	22,3	6,7%	
TOTAL pipeline (4)	635,8	616,2	38,6	7,0%	

(1) Mercialys détient une option d'achat à la juste valeur sur ce projet. Les chiffres indiqués sont ceux correspondant à l'époque de la mise en œuvre de ce partenariat en 2014, ils seront actualisés en cas de levée de l'option

(2) Projet présenté par le Groupe Casino dans le cadre de la Convention de Partenariat, sous réserve de l'accord du Comité des Investissements et du Conseil d'administration de Mercialys

(3) Rendement hors impact des projets mixtes de centre-ville, qui peuvent également générer des marges de promotion immobilière

(4) Les montants et rendements peuvent évoluer en fonction de la mise en œuvre des projets

(5) Dont 11 M€ en quote-part Mercialys, les projets d'Istres, Narbonne, Le Puy et Clermont-Ferrand étant détenus à 51%

...équilibrée par une cession réalisée auprès d'un OPPCI filiale d'un fonds géré par Schroder REIM

Le 28 juin 2016, Mercialys et l'OPPCI SEREIT France (filiale d'un fonds géré par Schroder REIM) ont conclu un accord au travers duquel Mercialys a apporté **les murs des hypermarchés transformés de Rennes et Anglet, ainsi que des murs de la galerie marchande et de la moyenne surface louée à l'enseigne Boulanger d'Anglet**, à la SCI Rennes Anglet. Suite à cet apport, Mercialys détient 30% des titres de la SCI, l'OPPCI SEREIT France en détenant 70%.

Cette transaction a été réalisée sur la base d'une valorisation à 100% de ces actifs de 61.8 M€ acte en mains, soit un taux de sortie de 5.0%, les loyers engendrés par ces actifs ressortant à 3.1 M€ en base annuelle. Le TRI global de ces opérations s'élève à 9.0%. La plus-value consolidée engendrée par l'apport d'actifs ressort à 2.8 M€ (la plus-value distribuée dans les comptes sociaux s'établit à 6.9 M€).

L'opération permet à Mercialys de cristalliser la valeur créée sur ces actifs, notamment dans le cadre de la restructuration profonde des hypermarchés, qui s'est traduite par l'implantation des moyennes surfaces d'électroménager Boulanger (Anglet) et de bricolage Brico Dépôt (Rennes).

La participation de 30% détenue par Mercialys est comptabilisée par mise en équivalence.

1.4 Structure financière

1.4.1 Coût et structure de la dette

Au 30 juin 2016, le **montant de la dette tirée** par Mercialys s'élève à 1 487.2 M€ se décomposant en :

- une souche obligataire d'un montant nominal total de 750 M€, rémunérée au taux fixe de 1.787%, avec une échéance en mars 2023
- une souche obligataire résiduelle de 479,7 M€ (souche de 650 M€ émise en mars 2012, partiellement rachetée en décembre 2014) rémunérée au taux fixe de 4.125% arrivant à échéance en mars 2019
- 258 M€ d'encours de billets de trésorerie rémunérés à un taux moyen de 0.02%

La **dette financière nette** s'établit à 1 415.3 M€ au 30 juin 2016, contre 1 361.1 M€ au 31 décembre 2015.

La **trésorerie** du Groupe s'élève à 45.1 M€ au 30 juin 2016 contre 13.0 M€ au 31 décembre 2015. 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 : +60.0 M€,
- les encaissements/décaissements liés aux acquisitions /cessions d'actifs réalisés au cours du 1er semestre 2016 : -44.1 M€,
- la distribution de dividendes aux actionnaires : -56.1 M€,
- l'émission de billets de trésorerie pour un encours représentant : +91.5M€ au 30 juin 2016,
- et les intérêts nets versés : -18.3 M€

En 2016, Mercialys bénéficie en année pleine du financement de 200 M€ levé en novembre 2015 au travers de l'abondement de la souche obligataire de maturité 2023 pour un coût de 2.203%. La Société a également émis des billets de trésorerie pour un encours de 258 M€, dont le coût favorable de 0.02% contribue à la baisse du **coût de la dette tirée** à 2.1%, contre 2.4% à fin 2015.

Compte tenu de la politique de **couverture de taux** en place, la structure de la dette Mercialys au 30 juin 2016 se décompose comme suit : 63% de dette à taux fixe et 37% de dette à taux variable.

1.4.2 Liquidité, maturité et échéancier de la dette

La **maturité moyenne de la dette tirée** s'élève à 4.3 ans au 30 juin 2016 contre 5 ans au 31 décembre 2015.

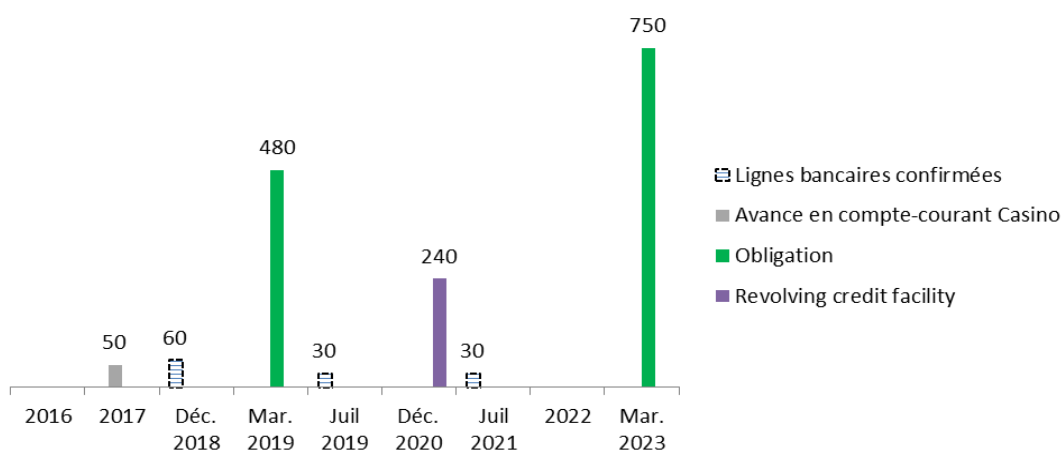
Mercialys dispose de **ressources financières non tirées** lui permettant de financer l'activité courante et les besoins en trésorerie de Mercialys et ses filiales et d'assurer un niveau de liquidité confortable :

- une ligne de crédit revolving bancaire de 240 M€ d'une maturité portée à décembre 2020. Cette ligne porte intérêt au taux Euribor 3 mois + 115 pb de marge ; lorsqu'elle n'est pas tirée, cette ligne donne lieu au paiement d'une commission de non-utilisation de 0,46% (pour une notation financière BBB).
- des lignes bancaires confirmées pour un montant total de 60 M€ d'une maturité portée à décembre 2018. Ces lignes portent intérêt à un taux inférieur à 100 pb au-dessus de l'Euribor (pour une notation financière BBB).
- une avance en compte courant Casino dans la limite de 50 M€ dont le coût varie entre 60 et 85 points de base au-dessus de l'Euribor. Cette ligne arrive à échéance le 31 décembre 2017.
- un programme de billets de trésorerie de 500 M€ a également été mis en place au second semestre 2012. Il est utilisé à hauteur de 258 M€ (encours au 30 juin 2016).

Par ailleurs, en juillet 2016, Mercialys a conclu deux lignes bancaires confirmées complémentaires de 30 M€ pour un montant total de 60 M€ à maturité juillet 2019 et juillet 2021, dont la rémunération est inférieure à Euribor 3M + 100 pb. Ces lignes viennent renforcer le dispositif de liquidité existant.

Le graphique ci-dessous présente l'échéancier de la dette de Mercialys au 30 juin 2016 (y compris les ressources financières non tirées à fin juin 2016 et signées en juillet 2016).

En millions d'euros



1.4.3 Covenants bancaires et notation financière

La situation financière de Mercialys au 30 juin 2016 satisfait l'ensemble des différents covenants prévus dans les différents contrats de crédit.

Ainsi, le ratio d'endettement financier net / valeur d'expertise hors droits des actifs (LTV : Loan To Value) s'établit à 40.6% bien en-dessous du covenant contractuel (LTV < 50%) :

	30/06/2015	31/12/2015	30/06/2016
Endettement financier net (M€)	1 141,7	1 361,1	1 415,3
Valeur d'expertise hors droits des actifs (M€)	2 912,2	3 321,6	3 486,7 ⁶
Loan To Value (LTV)	39,2%	41,0%	40,6%

De même, le ratio d'EBITDA / coût de l'endettement financier net (ICR : Interest Cost ratio) s'établit à 6.1x bien au-delà du covenant contractuel (ICR > 2), ce ratio étant favorablement impacté par un produit de 1.9 M€ engendré par l'impact de la juste valeur des instruments financiers. Le ratio ressortirait à 5.3x hors cet effet non récurrent :

	30/06/2015	31/12/2015	30/06/2016
EBITDA (M€)	70,4	144,1	79,4
Coût de l'endettement financier net	-12,8	-28,2	-13,1
Interest Cost Ratio (ICR)	5,5x	5,1x	6,1 x

Les deux autres covenants contractuels sont également respectés :

- la juste valeur hors droits des actifs au 30 juin 2016 est de 3.5 Md€ (> au covenant contractuel qui fixe une juste valeur hors droits des immeubles de placement > à 1 Md€)
- un ratio dette gagée / juste valeur hors droit < 20%. Dette gagée nulle au 30 juin 2016.

Mercialys est suivie par l'agence Standard & Poor's. L'agence a réitéré le 31 mai 2016 sa notation Mercialys à BBB / perspective stable.

1.5 Evolution de la valeur du patrimoine

Le patrimoine de Mercialys est évalué deux fois par an par des experts indépendants. Les sites acquis durant le semestre (2 sites Monoprix à transformer) ont été valorisés à leur prix d'acquisition au 30 juin 2016.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 3 688.9 M€ droits inclus au 30 juin 2016 contre 3 541.8 M€ au 31 décembre 2015.

La valeur du portefeuille s'inscrit donc en hausse de +4.1% sur 6 mois (et en hausse de +4.5% à périmètre constant⁷). Sur 12 mois, la valeur du portefeuille progresse de +19.1%, dont +9.2% à périmètre constant.

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5.28% au 30 juin 2016, contre un taux de 5.36% au 31 décembre 2015 et un taux de 5.55% au 30 juin 2015.

L'évolution de la juste valeur des actifs sur 6 mois (+147 M€) provient donc :

- de la hausse des loyers à périmètre constant pour +102 M€
- de la compression du taux de capitalisation moyen qui a un impact de +54 M€
- des variations de périmètre pour -9 M€

⁶ Incluant la valeur au bilan des titres de sociétés mises en équivalence, soit 28.9 M€, la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise

⁷ Sites constants en surface

	Taux de capitalisation moyen 30/06/2015	Taux de capitalisation moyen 31/12/2015	Taux de capitalisation moyen 30/06/2016
Grands centres régionaux et commerciaux	5,30%	5,12%	5,04%
Centres locaux de proximité	6,43%	6,12%	6,02%
Ensemble du portefeuille ⁸	5,55%	5,36%	5,28%

Le tableau suivant présente la répartition du portefeuille immobilier de Mercialis en termes de juste valeur et de surface locative brute par catégorie de site au 30 juin 2016, ainsi que les loyers d'expertise correspondants :

Catégorie d'actif immobilier	Nombre d'actifs au 30/06/2016	Valeur d'expertise au 30/06/2016 DI		Surface locative brute au 30/06/2016		Loyers nets expertise	
		(en M€)	(%)	(m ²)	(%)	(en M€)	(%)
Grands centres régionaux/commerciaux	25	2 745,5	74%	637 991	70%	138,5	71%
Centres locaux de proximité et actifs de centre-ville	40	919,1	25%	262 658	29%	55,3	28%
Sous-total Centres Commerciaux	65	3 664,7	99%	900 649	99%	193,8	100%
Autres sites ⁹	7	24,3	1%	11 558	1%	0,9	0%
Total	72	3 688,9	100%	912 207	100%	194,7	100%

1.6 Nombre d'actions et évolution de l'actionnariat

	2013	2014	2015	30 juin 2016
Nombre d'actions en circulation				
- Au 1 ^{er} janvier	92 022 826	92 049 169	92 049 169	92 049 169
- Fin de période	92 049 169	92 049 169	92 049 169	92 049 169
Nombre d'actions moyen en circulation	92 038 313	92 049 169	92 049 169	92 049 169
Nombre d'actions moyen (basic)	91 734 656	91 826 157	91 767 764	91 885 549
Nombre d'action moyen (dilué)	91 865 817	91 826 157	91 767 764	91 885 549

Au 30 juin 2016, l'actionnariat de Mercialis se décomposait comme suit : Casino (40.16%), Generali (8.01%), Foncière Euris¹⁰ (1.0%), auto-contrôle et salariés (0.37%), autres actionnaires (50.46%).

1.7 Distribution et perspectives

Sur la base des résultats affichés par Mercialis pour le 1^{er} semestre 2016 et des perspectives de la Société, le Conseil d'administration de Mercialis, réuni le 27 juillet 2016, a décidé le **versement d'un acompte sur dividende de 0.43 euro par action**. Cet acompte sera versé le 13 octobre 2016, correspondant à 50% du dividende distribué pour 2015 au titre du résultat récurrent fiscal.

Pour l'ensemble de l'année, Mercialis distribuera un dividende dans une fourchette de **85% à 95% de son FFO 2016**.

⁸ Incluant les autres actifs (GSS, cafeterias indépendantes et autres sites isolés)

⁹ Incluant les autres actifs (GSS, cafeterias indépendantes et autres sites isolés)

¹⁰ Foncière-Euris détient également une option de 0.99% au travers d'un instrument dérivé à dénouement physique. Elle est, par ailleurs, avec Rallye exposée économiquement sur 4,5% avec dénouement uniquement monétaire

Compte tenu des bonnes performances du 1^{er} semestre, Mercialys réitère ses objectifs 2016, soit une croissance organique des loyers hors indexation de +2% et une hausse de +2% du FFO en 2016 par rapport à 2015.

1.8 Evénements postérieurs à la clôture de la période

Aucun évènement significatif ne s'est produit postérieurement à la clôture.

2 Mesures de performance EPRA

Mercialys applique les recommandations de l'EPRA¹¹ dans le cadre des indicateurs détaillés ci-après. L'EPRA est l'organisme représentant les Sociétés Immobilières cotées en Europe, et dans ce cadre, publie des recommandations sur des indicateurs de performance afin d'améliorer la comparabilité des comptes publiés par les différentes sociétés.

Mercialys publie dans son Rapport Financier Semestriel et son Document de Référence l'ensemble des indicateurs EPRA définis par les « Best Practices Recommendations », qui sont disponibles sur le site internet de cet organisme.

3.1 Résultat et résultat par action EPRA

Le tableau ci-dessous permet de faire le lien entre l'indicateur de gestion « FFO » communiqué par Mercialys et le résultat récurrent par action tel que défini par l'EPRA :

Calcul du résultat et résultat par action EPRA (en millions d'euros)	S1 2016	S1 2015	Commentaires
FFO	58,7	56,8	
Aucun ajustement n'est à réaliser entre le FFO et le résultat EPRA			
RESULTAT EPRA	58,7	56,8	
RESULTAT PAR ACTION EPRA (en euros par action)	0,64	0,62	en considérant le nombre moyen d'actions
RESULTAT DILUE PAR ACTION EPRA (en euros par action)	0,64	0,62	en considérant le nombre moyen d'actions (dilué)

¹¹ European Public Real Estate Association

3.2 Actif net réévalué (ANR) EPRA

Calcul de l'Actif net réévalué EPRA/ ANR EPRA (en millions d'euros)	S1 2016	S1 2015	Commentaires
Capitaux propres part du Groupe (Etats financiers IFRS)	707,1	750,9	
Effet de l'exercice des options, convertibles et autres titres de capitaux propres	0,0	0,0	
Réintégration des produits et charges à étaler	3,1	6,0	
Réévaluation des immeubles de placement (IAS 40)	1 185,3	959,8	Annulation des VNC et intégration de la juste valeur des actifs (y compris les baux à construction)
Juste valeur des instruments financiers	(76,6)	(49,1)	Différence entre la valeur de marché de la dette et la dette comptabilisée
ANR EPRA	1 818,9	1 667,7	
ANR EPRA par action (en euros par action)	19,80	18,16	en considérant le nombre moyen d'actions (dilué)
ANR EPRA par action (en euros par action)	19,76	18,12	en considérant le nombre d'actions dilués fin de période

3.3 Actif réévalué triple net EPRA (EPRA NNNAV)

Calcul de l'Actif net réévalué triple net EPRA/ EPRA NNNAV (en millions d'euros)	S1 2016	S1 2015	Commentaires
ANR EPRA	1 818,9	1 667,7	
Juste valeur des instruments financiers	76,6	49,1	Différence entre la valeur de marché de la dette et la dette comptabilisée
Juste valeur de la dette non couverte à taux fixe	(10,2)	(11,3)	Juste valeur de la partie non couverte de la dette obligataire
NNNAV EPRA	1 885,3	1 705,4	
NNNAV EPRA par action (en euros par action)	20,52	18,58	en considérant le nombre moyen d'actions (dilués)
NNNAV EPRA par action (en euros par action)	20,48	18,53	en considérant le nombre d'actions dilués fin de période

3.4 Taux de vacance EPRA

Se reporter au paragraphe 2.2.2 du présent rapport financier.

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

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

Calcul du taux de rendement initial net EPRA et Taux de rendement initial net majoré (en millions d'euros)	S1 2016	S1 2015	Commentaires
Valeur du portefeuille d'actifs achevés hors droits	3 457,8	2 912,2	
Droits de mutation	231,2	185,5	Droits de mutation d'expertise
Valeur du portefeuille d'actifs achevés droits inclus	3 688,9	3 097,7	(B)
Revenus locatifs annualisés	179,5	162,5	Loyers annualisés actuels, loyers variables et revenus du Casual Leasing, hors vacants
Charges non récupérables (-)	(4,3)	(2,4)	Charges courantes non recouvrables sur les actifs détenus
Loyers nets annualisés	175,2	160,1	(A)
Gain théorique relatif à l'expiration des paliers, franchises et autres avantages locatifs consentis aux preneurs	2,5	0,4	Gain de loyer sur les franchises, paliers de loyer et autres avantages consentis aux locataires
Loyers nets annualisés majorés	177,8	160,5	(C)
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET (NET INITIAL YIELD) EPRA	4,75%	5,17%	A/B
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET MAJORE ("TOPPED-UP" NY)	4,82%	5,18%	C/B

3.6 Ratios de coût EPRA

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.

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.

Calcul des ratios de coûts EPRA (en millions d'euros)	S1 2016	S1 2015	Commentaires
Charges opérationnelles et administratives du compte de résultat IFRS	(9,8)	(9,6)	Frais de personnel & autres charges
Charges locatives nettes	(2,9)	(2,4)	Impôt foncier et charges locatives non récupérées (y.c coûts de la vacance)
Honoraires de gestion locative	(1,1)	(1,1)	Honoraires de gestion locative
Autres produits et charges	(2,0)	(1,6)	Autres produits et charges sur immeuble hors honoraires de gestion
Part des charges administratives et opérationnelles liées aux JV			Néant
Total	(15,8)	(14,6)	
Les ajustements destinés à calculer le ratio de coût EPRA excluent (si inclus en haut) :			
- les amortissements			Amortissements et provisions sur immobilisations
- la location de terrain	0,3	0,3	Loyers payés hors Groupe
- les charges locatives récupérées par une facturation globale (incluse dans le loyer)			
Coûts EPRA (incluant la vacance) (A)	(15,5)	(14,3)	A
Coûts directs de la vacance ⁽¹⁾	1,8	2,4	
Coûts EPRA (excluant la vacance) (B)	(13,6)	(11,9)	B
Revenus locatifs bruts hors coûts liés à la location de terrain ⁽²⁾	92,7	81,9	Moins coûts liés aux BAC & Baux emphytéotiques
Moins : Charges sur immeubles si comprises dans les revenus locatifs bruts			
Plus : Part des revenus locatifs bruts liés aux JV (hors part du coût du terrain)			
Revenus locatifs (C)	92,7	81,9	C
RATIO DE COUT EPRA y compris coûts liés à la vacance	-16,7%	-17,5%	A / C
RATIO DE COUT EPRA hors coûts liés à la vacance	-14,7%	-14,6%	B / C

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ 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.

États financiers consolidés résumés

Période de six mois close au 30 juin 2016

Les tableaux suivants comportent des données arrondies individuellement. Les calculs arithmétiques effectués sur la base des éléments arrondis peuvent présenter des divergences avec les agrégats ou sous-totaux affichés.

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

Pour les situations intermédiaires aux 30 juin 2016 et 2015 (en milliers d'euros)	Du 1er janvier 2016 au 30 juin 2016	Du 1er janvier 2015 au 30 juin 2015
Revenus locatifs	93 025	82 256
Impôt foncier non récupéré	(1 081)	(1 110)
Charges locatives non récupérées	(1 828)	(1 272)
Charges sur immeubles	(3 042)	(2 669)
Loyers nets	87 072	77 205
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	1 764	1 280
Marge de promotion immobilière	-	6
Autres produits <i>Note 10</i>	392	401
Autres charges	(3 195)	(2 806)
Charges de personnel	(6 623)	(5 638)
Dotations aux amortissements	(14 762)	(11 470)
Reprises / (Dotations) aux provisions	72	(25)
Autres produits opérationnels <i>Note 11</i>	42 041	254
Autres charges opérationnelles <i>Note 11</i>	(38 414)	(4 186)
Résultat opérationnel	68 346	55 021
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie <i>Note 13.3.1</i>	82	115
Coût de l'endettement financier brut <i>Note 13.3.1</i>	(13 162)	(12 874)
(Coût de l'endettement financier net)/Produit de la trésorerie nette	(13 080)	(12 759)
Autres produits financiers <i>Note 13.3.2</i>	663	641
Autres charges financières <i>Note 13.3.2</i>	(925)	(919)
Résultat financier	(13 342)	(13 037)
Impôt <i>Note 15</i>	(661)	(528)
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises <i>Note 5</i>	308	530
Résultat net de l'ensemble consolidé	54 652	41 986
Dont intérêts ne donnant pas le contrôle	4 399	28
Dont part du Groupe	50 253	41 958
Résultat par action		
<i>sur la base du nombre d'actions moyen pondéré sur la période</i>		
Résultat net, part du Groupe (en euros)	0,55	0,46
Résultat net dilué, part du Groupe (en euros)	0,55	0,46

ETAT CONSOLIDE DES PRODUITS ET DES CHARGES COMPTABILISES

Pour les situations intermédiaires aux 30 juin 2016 et 2015

(en milliers d'euros)

	Du 1er janvier 2016 au 30 juin 2016	Du 1er janvier 2015 au 30 juin 2015
Résultat net de la période	54 652	41 986
Eléments recyclables ultérieurement en résultat	(49)	(5)
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	(74)	(8)
Effets d'impôts	25	3
Eléments non recyclables ultérieurement en résultat	(39)	(16)
Ecart actuariels	(59)	(24)
Effets d'impôts	20	8
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice, net d'impôts	(88)	(21)
Résultat global de l'ensemble consolidé	54 564	41 965
Dont part du Groupe	50 165	41 937
Dont part des intérêts ne donnant pas le contrôle	4 399	28

BILAN CONSOLIDE

Pour la situation intermédiaire au 30 juin 2016 et l'exercice clos le 31 décembre 2015

ACTIFS			
(en milliers d'euros)			
		30 juin 2016	31 décembre 2015
Immobilisations incorporelles		1 363	974
Immobilisations corporelles		13	12
Immeubles de placement	Note 9	2 254 159	2 224 080
Participations dans les entreprises associées	Note 5	28 893	20 069
Autres actifs non courants	Note 12	68 073	34 154
Actifs d'impôts différés		496	338
Actifs non courants		2 352 997	2 279 627
Stocks		4 378	4 358
Créances clients		24 974	25 173
Autres actifs courants		70 085	73 232
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Note 13.1	45 250	13 030
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Note 9	3 095	3 095
Actifs courants		147 782	118 888
TOTAL ACTIFS		2 500 779	2 398 515

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
(en milliers d'euros)			
		30 juin 2016	31 décembre 2015
Capital social		92 049	92 049
Primes, titres auto-détenus et autres réserves		615 046	617 975
Capitaux propres part du Groupe		707 095	710 024
Intérêts ne donnant pas le contrôle		206 771	206 159
Capitaux propres		913 866	916 183
Provisions non courantes		490	401
Dettes financières non courantes	Note 13	1 252 115	1 219 574
Dépôts & cautionnements		22 618	22 880
Passifs non courants		1 275 223	1 242 855
Dettes fournisseurs		12 582	19 704
Dettes financières courantes	Note 13	262 764	188 720
Provisions courantes		2 284	2 366
Autres dettes courantes		33 810	26 968
Dette d'impôt exigible courant		250	1 719
Passifs courants		311 690	239 477
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		2 500 779	2 398 515

TABLEAU CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE

Pour les situations intermédiaires aux 30 juin 2016 et 2015 (en milliers d'euros)			Du 1er janvier 2016 au 30 juin 2016	Du 1er janvier 2015 au 30 juin 2015	
Résultat net, part du Groupe			50 253	41 958	
Intérêts ne donnant pas le contrôle			4 399	28	
Résultat de l'ensemble consolidé			54 652	41 986	
Dotation aux amortissements et aux provisions, nette des reprises			15 517	15 457	
Pertes / (gains) latents liés aux variations de juste valeur			(1 916)	(1 333)	
Charges / (Produits) calculés liés aux stocks-options et assimilés			202	130	
Autres charges / (Produits) calculés ⁽¹⁾			(1 096)	(802)	
Quote-part de résultat des entreprises associées			(308)	(530)	
Dividendes reçus des entreprises associées			583	1 446	
Résultat sur cessions d'actifs			(4 466)	279	
Capacité d'Autofinancement (CAF)			63 167	56 633	
Coût / (Produit) de l'endettement financier net (hors variation de juste valeur et amortissements)			14 996	12 304	
Charge d'impôt (y compris différé)			661	528	
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt			78 824	69 465	
Impôts perçus/(versés)			(2 433)	(628)	
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité hors dépôts et cautionnements ⁽²⁾			(16 106)	(2 712)	
Variation des dépôts et cautionnements			(263)	497	
Flux nets de trésorerie générés par l'activité			60 022	66 622	
Décassements liés aux acquisitions	<ul style="list-style-type: none"> d'immeubles de placement & autres immobilisations d'actifs financiers non courants 	Note 9	(92 858)	(193 361)	
Encaissements liés aux cessions	<ul style="list-style-type: none"> d'immeubles de placement & autres immobilisations d'actifs financiers non courants 	Note 11	60 047	36	
Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle			-	-	
Incidence des variations de périmètre en lien avec des entreprises associées ⁽³⁾			(11 437)	-	
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement			(44 130)	(193 312)	
Distribution de dividendes aux actionnaires			Note 7	(52 329)	(80 756)
Acompte sur dividendes			-	-	
Dividendes versés aux intérêts ne donnant pas le contrôle			(3 786)	(51)	
Transactions entre le Groupe et les intérêts ne donnant pas le contrôle ⁽⁴⁾			-	99 472	
Variations des actions propres			(918)	(3 319)	
Augmentation des emprunts et dettes financières			Note 13	407 000	317 000
Diminution des emprunts et dettes financières			Note 13	(315 500)	(301 000)
Intérêts financiers perçus			24 891	18 369	
Intérêts financiers versés			(43 169)	(34 714)	
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement			16 189	15 000	
Variation de trésorerie			32 081	(111 690)	
Trésorerie nette d'ouverture			Note 13.1	13 007	120 994
Trésorerie nette de clôture			Note 13.1	45 088	9 304

	06/2016	06/2015
(1) Les autres charges et produits calculés sont essentiellement composés de :		
• la désactualisation des baux à construction	(318)	(314)
• des droits d'entrée reçus des locataires, étalés sur la durée du bail	(981)	(964)
• de l'étalement des frais financiers	173	161
• des frais sur cessions d'actifs	-	297
 (2) La variation du besoin en fond de roulement se décompose ainsi :		
	<u>(16 106)</u>	<u>(2 712)</u>
Créances clients	199	(2)
Dettes fournisseurs	(7 235)	(2 396)
Autres créances et dettes	(9 050)	(314)
Dettes de promotion immobilière	(20)	-

(3) Mercialys a participé au cours du premier semestre 2016 à une augmentation de capital de la SCI AMR pour 3,8 millions d'euros. Le 28 juin 2016, dans le cadre des apports des biens immobiliers effectués à la SCI Rennes-Anglet, Mercialys a participé à l'apport en capital de la SCI à hauteur de 7,7 millions d'euros (quote-part de détention de 30%), pour la partie des apports réalisés à titre pur et simple.

(4) Le 26 juin 2015, Mercialys a cédé à la société OPCI SPF2 49% des titres de la société Hyperthetis Participations pour 99,5 millions d'euros net de frais.

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

Pour les situations intermédiaires aux 30 juin 2016 et 2015

(en milliers d'euros)	Capital	Réserves liées au capital ⁽¹⁾	Opérations sur actions propres	Réserves et résultats consolidés	Ecart actuariels	Actifs financiers disponibles à la vente	Capitaux propres Part du Groupe ⁽²⁾	Intérêts ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres totaux
Au 1er janvier 2015	92 049	482 836	(3 195)	210 878	(41)	782	783 311	436	783 748
Produits et charges enregistrés directement en capitaux propres	-	-	-	-	(16)	(5)	(21)	-	(21)
Résultat net de la période	-	-	-	41 958	-	-	41 958	28	41 986
Total des produits et charges comptabilisés	-	-	-	41 958	(16)	(5)	41 937	28	41 965
Opérations sur actions propres	-	-	(3 451)	87	-	-	(3 365)	-	(3 365)
Solde des dividendes versés au titre de 2014	-	-	-	(80 756)	-	-	(80 756)	(51)	(80 806)
Autres variations des parts d'intérêts sans prise / perte de contrôle des filiales ⁽³⁾	-	-	-	9 679	-	-	9 679	89 793	99 472
Paiements en actions	-	-	-	132	-	-	132	-	132
Au 30 juin 2015	92 049	482 836	(6 645)	181 978	(57)	777	750 937	90 207	841 144
Au 1er janvier 2016	92 049	482 834	(3 311)	137 317	(93)	1 226	710 024	206 159	916 183
Produits et charges enregistrés directement en capitaux propres	-	-	-	-	(39)	(49)	(88)	-	(88)
Résultat net de la période	-	-	-	50 253	-	-	50 253	4 399	54 652
Total des produits et charges comptabilisés	-	-	-	50 253	(39)	(49)	50 165	4 399	54 564
Opérations sur actions propres	-	-	(1 061)	94	-	-	(968)	-	(968)
Solde des dividendes versés au titre de 2015	-	-	-	(52 329)	-	-	(52 329)	(3 786)	(56 115)
Paiements en actions	-	-	-	202	-	-	202	-	202
Au 30 juin 2016	92 049	482 834	(4 372)	135 537	(132)	1 177	707 095	206 772	913 866

(1) Réserves liées au capital = primes d'émissions, prime d'apport, primes de fusion, réserves légales.

(2) Attribuables aux actionnaires de Mercialys SA.

(3) Le 26 juin 2015, Mercialys a cédé à la société OPCI SPF2 49% des titres de la société Hyperthetis Participations pour 99 472 milliers d'euros net de frais. Les frais liés à l'opération de cession des titres de la société Hyperthetis Participations qui s'élèvent à 1 795 milliers d'euros sont comptabilisés en capitaux propres.

Notes aux états financiers consolidés

Période de six mois close au 30 juin 2016

Informations relatives au Groupe Mercialys

Mercialys est une société anonyme de droit français, spécialisée dans l'immobilier commercial. Son siège social est situé au 148, rue de l'Université, 75 007 Paris.

Les actions de Mercialys SA sont cotées sur l'Euronext Paris compartiment A.

La société et ses filiales sont ci-après dénommées « le Groupe » ou « le groupe Mercialys ».

Les états financiers consolidés semestriels au 30 juin 2016 reflètent la situation comptable de la société et de ses filiales et co-entreprises ainsi que les intérêts du Groupe dans les entreprises associées.

En date du 27 juillet 2016, le Conseil d'administration a établi et autorisé la publication des états financiers consolidés résumés du groupe Mercialys pour le semestre se terminant le 30 juin 2016.

Note 1 Base de préparation des états financiers et méthodes comptables

Note 1.1 Déclaration de conformité

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés résumés 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 Européenne à la date d'arrêté des comptes par le Conseil d'administration qui sont applicables au 30 juin 2016.

Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission européenne à l'adresse suivante (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm).

Note 1.2 Bases de préparation

Les états financiers consolidés semestriels, présentés de manière résumée, ont été préparés conformément à la norme internationale d'information financière IAS 34 (« Information financière intermédiaire »).

Les états financiers consolidés semestriels ne comportent pas toutes les informations et annexes telles que présentées dans les états financiers annuels. De ce fait, il convient d'en effectuer la lecture en parallèle avec les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2015.

Ils sont disponibles sur demande auprès de la Direction de la communication, 148, rue de l'Université, 75 007 Paris, ou sur le site internet www.mercialys.com.

Les états financiers consolidés du Groupe sont présentés en milliers d'euros, monnaie fonctionnelle des entités du Groupe et de présentation. Ils sont préparés sur la base du coût historique à l'exception des actifs financiers disponibles à la vente et des instruments dérivés de couverture, évalués à la juste valeur.

Les tableaux comportent des données arrondies individuellement. Les calculs arithmétiques effectués sur la base des éléments arrondis peuvent présenter des divergences avec les agrégats ou sous-totaux affichés.

Note 1.3 Méthodes comptables

Les règles et méthodes comptables appliquées pour la préparation des états financiers intermédiaires résumés sont identiques à celles utilisées dans les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2015, après prise en compte ou à l'exception des nouvelles normes et interprétations décrites ci-dessous.

Normes, amendement et interprétations adoptés par l'Union européenne et d'application obligatoire à partir de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2016

L'Union européenne a adopté les textes suivants qui sont d'application obligatoire par le Groupe pour son exercice ouvert le 1^{er} janvier 2016. Ces nouveaux textes applicables au Groupe qui sont présentés ci-dessous, n'ont pas d'incidence matérielle sur les états financiers consolidés du Groupe et sauf avis contraire sont d'application prospective.

Amendements IAS 1 – Initiative informations à fournir :

Ces amendements viennent préciser les dispositions sur deux points :

- l'application de la notion de matérialité, en précisant qu'elle s'applique aux états financiers y compris les notes annexes et que l'inclusion d'informations non significatives peut être nuisible à leur compréhension,
- l'application du jugement professionnel, en modifiant à la marge certaines formulations considérées comme prescriptives et ne laissant de ce fait pas de place au jugement.

Améliorations annuelles des normes IFRS – cycle 2010-2012 : les normes concernées sont :

- IFRS 2 – Paiement fondé sur des actions :

Ces amendements viennent préciser la définition de « conditions d'acquisition » par la définition séparée de « condition de performance » et « condition de service ».

- IFRS 3 – Regroupements d'entreprises :

Ces amendements viennent préciser que les variations de juste valeur de la contrepartie éventuelle qui ne sont pas des ajustements de la période d'évaluation sont comptabilisées en résultat net.

- IFRS 8 – Secteurs opérationnels :

Ces amendements sont d'application rétrospective. Ils requièrent de fournir dans l'annexe aux comptes les jugements sur lesquels s'est basée la direction lorsque des secteurs opérationnels ont été *regroupés*.

- IAS 24 – Informations relatives aux parties liées :

Ces amendements sont d'application rétrospective. Ils viennent préciser que parmi les entités considérées comme étant une partie liée, est ajoutée le cas de figure de l'entité, ou de tout membre du groupe dont ils font partie, qui fournit des prestations de direction à l'entité de reporting. Dans ce cas de figure, l'entité de reporting est exemptée de fournir le montant des rémunérations versées aux principaux dirigeants par l'entité en application du paragraphe 17 mais doit indiquer le montant des honoraires versés à l'entité prestataire de services.

Améliorations annuelles des normes IFRS – cycle 2012-2014 : les normes concernées sont :

IAS 34 – Information financière intermédiaire :

Ces amendements sont d'application rétrospective. Ils précisent l'expression "ailleurs dans le rapport financier intermédiaire" du paragraphe 16A, en exigeant une référence croisée au niveau des états financiers intermédiaires permettant au lecteur de localiser l'information lorsqu'elle se trouve dans le rapport financier intermédiaire mais pas dans les notes aux états financiers.

Note 1.4 Recours à des estimations et au jugement

La préparation des états financiers consolidés requiert, de la part de la Direction, l'utilisation de jugements, d'estimations et d'hypothèses susceptibles d'avoir une incidence sur les montants d'actifs, passifs, produits et charges figurant dans les comptes, ainsi que sur les informations données dans certaines notes de l'annexe. Les hypothèses ayant par nature un caractère incertain, les réalisations pourront s'écarter des estimations.

Le Groupe revoit régulièrement ses estimations et appréciations de manière à prendre en compte l'expérience passée et à intégrer les facteurs jugés pertinents au regard des conditions économiques.

Dans le cadre de l'élaboration de ces comptes semestriels consolidés, les principaux jugements effectués par la Direction ainsi que les principales hypothèses retenues sont les mêmes que ceux appliqués lors de l'élaboration des états financiers consolidés clos le 31 décembre 2015.

Les principales rubriques des états financiers qui peuvent faire l'objet d'estimations sont :

- la juste valeur des actifs disponibles à la vente,
- les instruments de couverture,
- la juste valeur des immeubles de placement.

Note 2 Evénements significatifs

Le 29 juin 2016, Mercialys a acquis auprès du groupe Casino deux sites Monoprix à transformer dans les communes proches de Paris à Saint-Germain-en-Laye et La Garenne-Colombes. Cet investissement a représenté un montant de 69,6 millions d'euros acte en mains.

Le 28 juin 2016, Mercialys et l'OPPCI SEREIT France (filiale d'un fonds géré par Schroder REIM) ont conclu un accord au travers duquel Mercialys a apporté les murs des hypermarchés transformés de Rennes et Anglet, ainsi que les murs de la galerie marchande et de la moyenne surface louée à l'enseigne Boulanger d'Anglet, à la SCI Rennes-Anglet. Suite à cet apport, Mercialys détient 30% des titres de la SCI, l'OPPCI SEREIT France en détenant 70%.

Cette transaction a été réalisée sur la base d'une valorisation à 100% de ces actifs de 61,8 millions d'euros acte en mains. La plus-value d'apport consolidée ressort à 2,8 millions d'euros.

Mercialys n'exerce pas le contrôle de la Société portant ces actifs, mais exerce une influence notable. Dès lors, la participation de 30% détenue par Mercialys est comptabilisée par mise en équivalence.

Note 3 Saisonnalité de l'activité

L'activité du Groupe n'est pas affectée par un effet de saisonnalité.

Note 4 Information sectorielle

L'information sectorielle reflète la vue du management et est établie sur la base du reporting interne utilisé par le Principal Décideur Opérationnel (le Président-Directeur Général) pour mettre en œuvre l'allocation des ressources et évaluer la performance du Groupe.

La Direction Générale du Groupe n'utilisant pas de découpage de l'activité pour examiner les résultats opérationnels, aucune information sectorielle n'est communiquée dans les états financiers.

A ce jour, il n'y a qu'un seul secteur géographique, le Groupe étant doté d'un portefeuille d'actifs exclusivement situés en France. Cependant, à l'avenir, le Groupe ne s'interdisant pas de procéder à des investissements hors de France, d'autres secteurs géographiques pourront être remontés.

Note 5 Périmètre de consolidation

Note 5.1 Liste des sociétés consolidées

Au 30 juin 2016, le périmètre de consolidation du groupe Mercialys est constitué des sociétés suivantes :

Dénomination	30 juin 2016			31 décembre 2015		
	Méthode	% d'intérêt	% de contrôle	Méthode	% d'intérêt	% de contrôle
Mercialys SA	IG	Société mère	Société mère	IG	Société mère	Société mère
Mercialys Gestion SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SCI Kerbernard	IG	98,31%	100,00%	IG	98,31%	100,00%
Point Confort SA	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
Corin Asset Management SAS	MEE	40,00%	40,00%	MEE	40,00%	40,00%
SCI La Diane	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
Société du Centre Commercial de Narbonne SNC	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
FISO SNC	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SAS des salins	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SCI Timur	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SNC Agout	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SNC Géante Periaz	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SNC Dentelle	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SCI GM Geispolsheim	-	-	-	MEE	50,00%	50,00%
SCI Caserne de Bonne	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SCI AMR	MEE	43,42%	43,42%	MEE	43,42%	43,42%
SNC Aix2	MEE	50,00%	50,00%	MEE	50,00%	50,00%
SNC Alcudia Albertville	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SNC Fenouillet participation	MEE	10,00%	10,00%	MEE	10,00%	10,00%
SAS Hyperthetis participations	IG	51,00%	51,00%	IG	51,00%	51,00%
SAS Immosiris	IG	51,00%	51,00%	IG	51,00%	51,00%
SAS Epicanthe	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SARL Toutoune	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SAS Mercialys Exploitation	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SCI Rennes-Anglet	MEE	30,00%	30,00%	-	-	-

IG : Intégration globale ME : Mis en Equivalence

La SCI Rennes-Anglet, acquise par Mercialys dans le cadre de l'accord avec l'OPPCI SEREIT France, est comptabilisée à fin juin 2016 selon la méthode de mise en équivalence.

La société GM Geispolsheim a été liquidée en date du 12 janvier 2016.

Note 5.2 Evaluation du contrôle conjoint et de l'influence notable

A l'exception de la SCI Rennes-Anglet dont l'appréciation de la nature du contrôle est précisée ci-après, aucun événement survenu au cours du premier semestre 2016 n'a remis en cause les évaluations du contrôle conjoint et de l'influence notable décrites au 31 décembre 2015. (Note 3.4 du document de référence).

SCI Rennes-Anglet :

La SCI Rennes-Anglet est détenue à 70% par l'OPPCI SEREIT France et 30% par le groupe Mercialys.

Les décisions opérationnelles et stratégiques de cette société sont prises par le gérant : l'OPPCI SEREIT France. Mercialys siège au comité stratégique de la SCI Rennes-Anglet et a des droits de veto sur certaines décisions, ces droits de veto sont considérés comme protectifs et montrent que Mercialys exerce une influence notable sur la société. La SCI Rennes-Anglet est par conséquent comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

Note 6 Capitaux propres

Au 30 juin 2016, le capital social s'élève à 92 049 169 euros. Il est composé de 92 049 169 actions entièrement libérées de valeur nominale de 1 euro.

Note 7 Dividendes payés, proposés ou décidés

Sur 92 049 169 actions au 31 décembre 2015, 91 803 835 actions ont bénéficié du dividende relatif aux résultats de 2015 (245 334 actions propres ne donnent pas droit à dividendes).

La Société a versé à ses actionnaires un dividende brut de 1,33 euros par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015. Un acompte de 0,76 euro par action a été mis en paiement en 2015, et le solde du dividende de 0,57 euro par action a été versé le 26 avril 2016.

Le versement du solde du dividende a représenté un montant de 52 329 milliers d'euros.

Ainsi, le dividende relatif à l'exercice 2015 s'est élevé à un montant total de 122 092 milliers d'euros.

Note 8 Regroupement d'entreprises

Aucune opération de regroupement d'entreprises n'est intervenue au cours de la période close le 30 juin 2016, les opérations patrimoniales réalisées s'apparentent à des acquisitions ou cessions d'actifs isolés.

Note 9 Immeubles de placement et immeubles de placement détenus en vue de la vente

Acquisitions et cessions

Sur le mois de juin 2016, Mercialys a acquis 2 sites Monoprix à transformer dans les communes proches de Paris à Saint-Germain-en-Laye et La Garenne-Colombes. Cet investissement a représenté un montant de 69,6 millions d'euros.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

Les immeubles de placement destinés à la vente s'élevaient à 3,1 millions d'euros. Ils correspondent aux actifs sous promesses de vente ou pour lesquels une offre ferme est signée au 30 juin 2016.

Dépréciations sur immeubles de placement

Des dépréciations complémentaires sur immeubles de placement ont été comptabilisées à fin juin 2016 pour 0,8 millions d'euros portant le montant total des dépréciations à 3,2 millions d'euros à fin juin 2016.

Juste valeur des immeubles de placement et immeubles de placement destinés à la vente

Le patrimoine de Mercialys est évalué deux fois par an par des experts indépendants. Les sites acquis durant le semestre (2 sites Monoprix à transformer) ont été valorisés à leur prix d'acquisition au 30 juin 2016.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 3 688,9 millions d'euros droits inclus (3 457,8 millions d'euros hors droits) au 30 juin 2016 contre 3 541,8 millions d'euros (3 321,6 millions d'euros hors droits) au 31 décembre 2015.

La valeur du portefeuille s'inscrit donc en hausse de +4.1% sur 6 mois (et en hausse de +4.5% à périmètre constant). Sur 12 mois, la valeur du portefeuille progresse de +19.1%, dont +9.2% à périmètre constant.

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5.28% au 30 juin 2016, contre un taux de 5.36% au 31 décembre 2015 et un taux de 5.55% au 30 juin 2015.

L'évolution de la juste valeur des actifs sur 6 mois (+147 millions d'euros) provient donc :

- de la hausse des loyers à périmètre constant pour +102 millions d'euros
- de la compression du taux de capitalisation moyen qui a un impact de +54 millions d'euros
- des variations de périmètre pour -9 millions d'euros

Les taux de capitalisation moyens ressortant des expertises se présentent comme suit :

	<u>30 juin 2016</u>	<u>31 décembre 2015</u>	<u>30 juin 2015</u>
Grands centres Régionaux & commerciaux :	5,0%	5,1%	5,3%
Centres locaux de proximité :	6,0%	6,1%	6,4%
Ensemble du portefeuille ⁽ⁱ⁾ :	5,3%	5,4%	5,5%

(i) : incluant les autres actifs (GSS, cafétérias indépendantes et autres sites isolés)

Le tableau suivant présente la répartition du portefeuille immobilier de Mercialys en termes de valeur d'expertise et de surface locative brute par catégorie de site au 30 juin 2016, ainsi que les loyers d'expertise correspondants :

Catégorie d'actif immobilier	Nombre d'actifs au 30/06/2016	Valeur d'expertise au 30/06/2016 DI		Surface locative brute au 30/06/2016		Loyers nets expertise	
		(en Meuros)	(%)	(m ²)	(%)	(en Meuros)	(%)
Grands centres régionaux/ commerciaux	25	2 745,5	74%	637 991	70%	138,5	71%
Centres locaux de proximité	40	919,1	25%	262 658	29%	55,3	28%
Sous-total Centres Commerciaux	65	3 664,7	99%	900 649	99%	193,8	100%
Autres sites ⁽¹⁾	7	24,3	1%	11 558	1%	0,9	0%
Total	72	3 688,9	100%	912 207	100%	194,7	100%

⁽¹⁾: incluant les autres actifs (GSS, cafétérias indépendantes et autres sites isolés)

Ainsi dans l'hypothèse de loyers d'expertise annuels de 194,7 millions d'euros et d'un taux de capitalisation de 5,28% :

Critères de sensibilité	Incidence sur la valeur d'expertise (HD) (en millions d'euros)
Diminution 0,5% taux de capitalisation et hausse des loyers de 10%	1 023,7
Diminution 0,5% taux de capitalisation et baisse des loyers de 10%	208,9
Augmentation 0,5% taux de capitalisation et hausse des loyers de 10%	248,3
Augmentation 0,5% taux de capitalisation et baisse des loyers de 10%	(425,5)

Note 10 Autres produits

Les autres produits courants de 392 milliers d'euros comptabilisés sur le premier semestre 2016 correspondent à des dividendes reçus de l'OPCI créée en partenariat avec la société Union Investment : UIR2.

Ces dividendes correspondent à l'exploitation d'actifs commerciaux de l'OPCI, activité similaire à celle de Mercialys. Ils sont par conséquent présentés en résultat opérationnel.

Au 30 juin 2015, ces dividendes s'élevaient à 401 milliers d'euros.

Note 11 Autres produits et charges opérationnels

Les autres produits et charges opérationnels s'élèvent à 3,6 millions d'euros à fin juin 2016 contre (3,9) millions d'euros à fin juin 2015.

Ce produit est essentiellement composé de la plus-value sur les apports des sites Rennes et Anglet pour 2,8 millions d'euros, du complément de prix AMR pour 1,6 millions d'euros et de la dépréciation des immeubles de placement pour (0,8) millions d'euros.

Au premier semestre 2015 la charge de (3,9) millions d'euros était essentiellement composée de la dépréciation des immeubles de placement pour (2,2) millions d'euros et des frais relatifs aux acquisitions d'actifs pour (0,9) millions d'euros.

Note 12 Autres actifs non courants

Au 30 juin 2016, les autres actifs non courants sont essentiellement constitués des actifs financiers de couverture non courants pour 48 242 milliers d'euros, des produits à recevoir des locataires dans le cadre des baux à construction pour 9 485 milliers d'euros et des actifs financiers disponibles à la vente pour 10 318 milliers d'euros.

Note 13 Structure financière et coûts financiers

Note 13.1 Trésorerie nette

L'agrégat « Trésorerie nette » se décompose de la manière suivante :

(en milliers d'euros)	30 juin 2016	31 décembre 2015
Trésorerie	45 149	12 929
Équivalents de trésorerie	101	101
Trésorerie et équivalents de trésorerie bruts	45 250	13 030
Concours bancaires courants	(162)	(23)
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets des concours bancaires	45 088	13 007

Dans le cadre du contrat de liquidité avec la société Oddo & Cie, les fonds gérés sont investis en OPCVM monétaires. Ces fonds, respectant les critères définis de classement en équivalents de trésorerie, font partie de la trésorerie nette.

Note 13.2 Emprunts et dettes financières

13.2.1 Composition

(en milliers d'euros)	30 juin 2016			31 décembre 2015		
	Part non courante	Part courante	Total	Part non courante	Part courante	Total
Emprunts obligataires	(1 206 978)	(4 679)	(1 211 657)	(1 205 197)	(21 181)	(1 226 378)
Autres emprunts et dettes financières	-	(257 500)	(257 500)	-	(166 000)	(166 000)
Concours bancaires		(162)	(162)	-	(23)	(23)
Dérivés passifs de couverture de juste valeur	(45 137)	(423)	(45 560)	(14 377)	(1 516)	(15 893)
Dettes financières brutes	(1 252 115)	(262 764)	(1 514 879)	(1 219 574)	(188 720)	(1 408 294)
Dérivés actifs de couverture de juste valeur	48 242	6 069	54 311	14 449	19 718	34 167
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	45 250	45 250	-	13 030	13 030
Trésorerie active et autres actifs financiers	48 242	51 319	99 561	14 449	32 748	47 197
DETTE FINANCIERE NETTE	(1 203 873)	(211 445)	(1 415 318)	(1 205 125)	(155 972)	(1 361 097)

13.2.2 Variation des dettes financières

L'encours de billet de trésorerie a augmenté de 91,5 millions d'euros depuis le 1^{er} janvier 2016. Il s'élève à fin juin 2016 à 257,5 millions d'euros.

13.2.3 Covenants financiers :

Les dettes financières portées par Mercialys contiennent des clauses de défaut (remboursement anticipé) en cas de non-respect de ratios financiers présentés ci-dessous :

- ✓ LTV (Loan To Value) : Dette financière nette consolidée / Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droit < 50%, à chaque arrêté ;
- ✓ ICR (Interest Cost ratio) : EBITDA⁽¹⁾ consolidé / Coût de l'endettement financier net > 2, à chaque arrêté ;
- ✓ Dette gagée / Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droit < 20% à tout moment ;
- ✓ Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droit > 1 milliard d'euros à tout moment.

Des clauses de changement de contrôle sont également applicables.

	Covenants	30 juin 2016	31 décembre 2015
LTV (Loan To Value)	<50%	40,6%	41,0%
ICR (Interest Cost ratio)	>2x	6,1x	5,1x

Au 30 juin 2016, les deux autres covenants contractuels (dette gagée / Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits et Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits > 1 milliard d'euros à tout moment), ainsi que les clauses d'engagement et de défaut sont également respectés.

(1) EBITDA : Résultat opérationnel hors autres charges et produits opérationnels, amortissements et provisions.

Note 13.3 Résultat financier

13.3.1 Coût de l'endettement financier net

(en milliers d'euros)	30 juin 2016	30 juin 2015
Charges d'intérêts sur opérations de financement après couverture	(82 088)	(53 634)
Produits d'intérêts sur opérations de financement après couverture	68 925	40 760
Coût de l'endettement financier brut	(13 162)	(12 874)
Produits nets de cession de valeurs mobilières de placement	82	115
Produit de la trésorerie nette / (Coût de l'endettement financier net)	(13 080)	(12 759)

13.3.2 Autres produits et charges financiers

(en milliers d'euros)	30 juin 2016	30 juin 2015
Autres produits financiers	663	641
Produits financiers	663	641
Autres charges financières	(925)	(919)
Charges financières	(925)	(919)
Total autres produits et charges financiers	(262)	(278)

Les autres charges financières sont composées des coûts financiers liés à la structure financière de la société. Les autres produits financiers enregistrent la rémunération de la trésorerie positive résultant de l'activité et des dépôts de garantie perçus de locataires.

Note 13.4 Juste valeur des instruments financiers

Les tableaux ci-dessous, présentent une comparaison de la valeur comptable et la juste valeur des actifs et des passifs financiers, autres que ceux dont les valeurs comptables correspondent à des approximations raisonnables des justes valeurs tels que les créances clients, les dettes fournisseurs et la trésorerie et équivalents de trésorerie.

<i>Au 30 juin 2016</i>	<i>Valeur comptable</i>	<i>Juste Valeur</i>	<i>Prix de marché = niveau 1</i>	<i>Modèles avec paramètres observables = niveau 2</i>	<i>Modèles avec paramètres non observables = niveau 3</i>
<i>(en milliers d'euros)</i>					
ACTIF					
Actifs financiers disponibles à la vente (i)	10 318	10 318	-	-	10 318
Dérivés actifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur (ii)	54 311	54 311	-	54 311	-
Equivalents de trésorerie	45 250	45 250	45 250	-	-
PASSIF					
Emprunts obligataires	1 211 657	1 288 247	1 288 247	-	-
Dérivés passifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur (ii)	45 560	45 560	-	45 560	-

<i>Au 31 décembre 2015</i>	<i>Valeur comptable</i>	<i>Juste Valeur</i>	<i>Prix de marché = niveau 1</i>	<i>Modèles avec paramètres observables = niveau 2</i>	<i>Modèles avec paramètres non observables = niveau 3</i>
<i>(en milliers d'euros)</i>					
ACTIF					
Actifs financiers disponibles à la vente (i)	10 392	10 392	-	-	10 392
Dérivés actifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur (ii)	34 167	34 167	-	34 167	-
Equivalents de trésorerie	13 030	13 030	13 030	-	-
PASSIF					
Emprunts obligataires	1 226 378	1 247 153	1 247 153	-	-
Dérivés passifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur (ii)	15 893	15 893	-	15 893	-

(i) Les actifs disponibles à la vente (AFS) évalués à la juste valeur sont principalement constitués de parts d'OPCI. Leur juste valeur a été déterminée sur la base de leur valeur liquidative. Il s'agit d'une évaluation de niveau 3.

(ii) Les instruments financiers dérivés font l'objet d'une évaluation externe sur la base des techniques d'évaluations usuelles de ce type d'instruments. Les modèles d'évaluation intègrent les paramètres observables de marché (notamment la courbe des taux) et la qualité de contrepartie. Ces évaluations à la juste valeur sont généralement de catégorie 2.

Note 14 Passifs et actifs éventuels

Aucun fait survenu au cours du 1er semestre n'est susceptible de générer un actif ou un passif éventuel.

Note 15 Impôts

La charge d'impôt comptabilisée est déterminée sur la base de la meilleure estimation faite par la direction du taux d'impôt annuel moyen pondéré attendu pour la totalité de l'exercice, multiplié par le résultat avant impôt de la période intermédiaire.

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 60% des plus-values de cession d'actifs immobiliers soient distribués.

La charge d'impôt de (661) milliers d'euros correspond principalement à la CVAE pour (702) milliers d'euros à l'imposition des résultats des sociétés qui ne sont pas sous le régime SIIC pour (121) milliers d'euros. A cela s'ajoutent les impôts différés pour 162 milliers d'euros.

Note 16 Engagements hors bilan

Les engagements du Groupe au 30 juin 2016 sont ceux mentionnés dans les états financiers annuels au 31 décembre 2015, auxquelles s'ajoutent les engagements décrits ci-dessous.

Les actifs sous promesses de vente ou offres fermes signées au 30 juin 2016 représentent une valeur de 3,1 millions d'euros, actes en main. Ils sont enregistrés en Immeubles de placement destinés à la vente (Note 9).

Engagement dans le cadre du projet Toulouse Fenouillet :

Un partenariat a été conclu en 2014 avec Foncière Euris afin de réaliser des travaux du site, au travers d'une société détenue majoritairement par Foncière Euris. Mercialys dispose d'une option d'achat sur la phase 2 (extension de la galerie marchande), à la juste valeur, exerçable à l'ouverture de la galerie marchande dans des conditions de prix inchangées par rapport au projet initial.

Si Mercialys décide d'exercer son option d'achat à la juste valeur de la phase 2, l'investissement, représentait au 31 décembre 2015 pour Mercialys un montant de 118 millions d'euros, dont 17 millions d'euros déjà engagés à cette date, sur la base des conditions prévues lors de la mise en place du partenariat en 2014. En cas de levée de l'option, ce montant serait revu en fonction des conditions de marché sur la base d'une expertise indépendante acceptée par les deux parties.

Engagement dans le cadre de la cession de la SAS Hyperthetis participations :

Dans le cadre de la cession des 49% de la SAS Hyperthetis participations, Mercialys dispose d'une option d'achat sur les titres de la société ou sur les actifs immobiliers détenus par les minoritaires à un prix minimum garanti (le plus élevé entre la juste valeur et un TRI) et exerçable à sa main en 2022. Cette option est valorisée à 139,9 millions d'euros au 30 juin 2016. Cette option d'achat est à la main de Mercialys.

Transactions avec les parties liées

Avec la SCI Rennes-Anglet :

Convention de compte courant :

Mercialys a consenti au profit de la SCI Rennes-Anglet une avance en compte courant qui s'élève à 10 753 milliers d'euros à fin juin 2016. Cette avance en compte courant sera rémunérée à hauteur de la moyenne des taux annuelle des taux effectifs moyens pratiqués par les établissements de crédit et sociétés de financement pour les prêts à taux variable et d'une durée initiale de plus de deux ans. Cette convention a été conclue pour la durée du pacte soit 15 ans prorogé par tacite reconduction pour des périodes successives de 5ans.

La SCI Rennes-Anglet a conclu plusieurs contrats :

- ✓ avec la société Mercialys Gestion un mandat de gestion de fonds marketing et un mandat de recherche de locataires ;
- ✓ avec Mercialys un contrat de licence de marque ;
- ✓ avec des sociétés du groupe casino un mandat de gestion locative (Sudeco) et un contrat de prestations de services (IGC services).

Avec la SCI AMR :

Mercialys a conclu avec la SCI AMR les contrats suivants :

- Prestation de Conseil en Immobilier : il s'agit d'un contrat d'une durée de 5 ans par lequel la SCI AMR confie à Mercialys une mission d'assistance générale à la gestion patrimoniale de ses actifs immobiliers
- Mandat exclusif de commercialisation d'une durée de 5 ans.
Le montant de ces transactions s'élève à 83 milliers d'euros.

Avec le groupe Casino :

Le Groupe entretient un ensemble de relations contractuelles avec les diverses sociétés du groupe Casino.

Au premier semestre 2016, Mercialys a réalisé avec le groupe Casino l'acquisition de 2 sites Monoprix à transformer.

Au cours du premier semestre 2016, **les baux consentis** par le groupe Mercialys à des sociétés du groupe Casino ont évolué de la façon suivante :

- -6 baux pour Casino Restauration, avec un total de 13 baux au 30 juin 2016 dont 6 baux sur les enseignes Casino Cafétéria et 7 baux sur d'autres enseignes (contre 23 baux au 30 juin 2015),
- Autres entités du groupe Casino -11 baux, soit un total de 75 baux au 30 juin 2016 (contre 69 baux au 30 juin 2015).

Les loyers facturés au titre de ces baux au premier semestre 2016 se sont élevés à :

- 21 144 milliers d'euros avec Distribution Casino France (contre 12 693 milliers d'euros au 30 juin 2015),
- 4 263 milliers d'euros pour Monoprix (contre 545 milliers d'euros au 30 juin 2015),
- 1 078 milliers d'euros pour Casino Restauration (contre 3 114 milliers d'euros au 30 juin 2015),
- 3 254 milliers d'euros pour les autres entités (contre 2 781 milliers d'euros au 30 juin 2015).

Dans le cadre des activités de **Property Management**, les honoraires versés par Mercialys et ses filiales à la société Sudeco, filiale du Groupe Casino à 100%, s'élèvent à 2 763 milliers d'euros pour le premier semestre 2016 (contre 2 696 milliers d'euros au 30 juin 2015).

Dans le cadre de la **convention de Partenariat**, Casino et Mercialys s'engagent réciproquement en amont sur un pipeline de projets offrant une visibilité suffisante.

> Casino n'engagera les travaux qu'une fois la commande réitérée par Mercialys, réitération qui interviendra après obtention définitive des autorisations et précommercialisation des projets au minimum à un seuil de 60% (en % des loyers prévisionnels – baux signés).

> Le prix d'acquisition des projets développés par le groupe Casino sera déterminé sur la base d'un taux de capitalisation des loyers défini selon une matrice - mise à jour semestriellement en fonction de l'évolution des taux d'expertise du patrimoine de Mercialys - et des loyers prévisionnels du projet. Ce prix d'acquisition peut également être déterminé sur un prix de vente prévisionnel calculé sur la base d'un TRI prévisionnel (de 8 à 10%). Le prix d'acquisition sera versé par Mercialys lors de la livraison effective du site.

> Le principe du partage à 50/50 de l'upside/downside est maintenu pour tenir compte des conditions effectives auxquelles les actifs seront commercialisés. Ainsi, s'il existe un différentiel positif ou négatif ('upside' / 'downside') entre les loyers effectifs résultant de la commercialisation et des loyers prévus à l'origine, le prix sera ajusté, à la hausse ou à la baisse, de 50% de la différence ainsi constatée.

En contrepartie de cette exclusivité, Mercialys s'est engagée à ne pas investir dans des opérations susceptibles d'avoir un impact concurrentiel significatif dans la zone de chalandise d'un site à enseigne alimentaire du Groupe Casino.

La durée du partenariat qui était initialement de 3 ans et demi a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2017.

Au cours du premier semestre 2016, les acquisitions des sites Monoprix ont été réalisées dans le cadre de cette convention.

Par ailleurs, le montant versé par Mercialys dans le cadre de la Convention de Prestation de Services, s'élève à 1 040 milliers d'euros pour le premier semestre 2016 (contre 975 milliers d'euros au premier semestre 2015).

Dans le cadre de la **Convention de Prestation de Conseil** entre la société Mercialys et L'Immobilière Groupe Casino et Alcudia Promotion, sociétés du groupe Casino, il a été comptabilisé une rémunération de 171 milliers d'euros au premier semestre 2016 identique à celle comptabilisée au premier semestre 2015.

Mercialys avait conclu le 8 septembre 2005 une Convention de compte courant et de gestion de trésorerie avec Casino. Par ce biais, Mercialys et Casino avaient mis en place un compte courant d'actionnaires qui enregistrait tous versements, retraits ou avances des sommes pouvant être effectués réciproquement entre les deux sociétés.

En 2012, suite à la réduction de la participation de Casino dans le capital de Mercialys, les deux parties ont décidé de résilier la Convention de compte courant et de gestion de trésorerie existante et de conclure une nouvelle convention de compte courant. Cette nouvelle Convention permettra à Mercialys de conserver un compte-courant avec Casino lui donnant la possibilité de bénéficier d'avances de trésorerie de la part de Casino dans la limite du seuil actuel de 50 millions d'euros.

La durée de la Convention est alignée sur celle de la Convention de Partenariat négociée entre les parties; elle arrivera donc à échéance le 31 décembre 2017.

Par ailleurs, la société Casino Finance, filiale de Casino, entité centralisatrice des financements et de la trésorerie pour le groupe Casino, s'est substituée à la société Casino, Guichard-Perrachon au titre de la convention de compte courant du 25 juillet 2012. Le niveau de rémunération a également été modifié ainsi que la mise en place d'une commission de non-utilisation.

Un acte modificatif à la convention d'avance en compte courant a donc été signé le 26 février 2015.

Casino Finance consent à Mercialys une ouverture de crédit, d'un montant maximal de 50 millions d'euros sous forme d'avance A, qui désigne toute avance d'un montant en principal inférieur à 10 millions d'euros, et/ou d'avance B, qui désigne toute avance d'un montant en principal égal ou supérieur à 10 millions d'euros. Ces avances sont exclusivement destinées au financement à court terme des besoins généraux de Mercialys.

La date d'échéance de cette convention est fixée au 31 décembre 2017.

S'agissant des intérêts :

- Toute Avance A sera productrice d'un intérêt EURIBOR 1 mois majoré de la Marge A correspondant à 0,70 % l'an.
- Toute Avance B sera productrice d'un intérêt EURIBOR applicable à la période de tirage majoré de la Marge B correspondant à 1,20 % l'an.

Concernant les conventions conclues dans le cadre des opérations d'apports d'actifs à Mercialys, des montants ont été prépayés à des sociétés du groupe Casino. Les montants non utilisés au 30 juin 2016 sont les suivants

- **Contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée** conclus avec la société IGC Services : 2 594 milliers d'euros

Dans le cadre des **Contrats de promotion immobilière** conclus avec la société IGC Services, des appels de fonds sont réalisés. Le solde de ces appels de fonds, comptabilisé en créances, s'élève à 587 milliers d'euros au 30 juin 2016. L'engagement résiduel dans le cadre de ces contrats de promotion immobilière s'élève à 71,4 millions d'euros.

Conventions de mandat de vente exclusif avec IGC Services :

Dans le cadre des opérations de cession de ses portefeuilles d'actifs, Mercialys sollicite l'expertise d'IGC Services aux fins de rechercher toute personne morale susceptible de marquer un intérêt pour l'acquisition d'un ou plusieurs actifs. La rémunération de cette prestation de service s'élève à 280 milliers d'euros sur le premier semestre 2016.

Convention de compte courant avec la SNC Fenouillet Participation :

Mercialys a conclu le 30 décembre 2014 avec la SNC Fenouillet participation une convention de compte courant. La mise à disposition des sommes en comptes courant sera fonction du LTV de Mercialys et d'un montant maximum de 19 560 milliers d'euros. Cette convention est conclue pour une durée de 6 ans.

Convention de prestation de services et de concession de licences de marque :

Le 26 juin 2015, Hyperthetis participations et Mercialys ont signé un contrat de prestation de services et de concession de licence de marque. Le contrat est consenti pour une durée de 8 ans et renouvelable par tacite reconduction. Dans le cadre du développement et de l'exploitation de ses actifs, la société Hyperthetis a décidé de confier à Mercialys des missions de gestion comptable, juridique et de vie sociale, de conseil en stratégie ainsi que des missions liées à la licence de marque. La prestation de service donnera lieu à une rémunération forfaitaire de 75 milliers d'euros par an.

Transactions avec les parties liées - récapitulatif

(en milliers d'euros)

	30 juin 2016	31 décembre 2015	30 juin 2015
Produits / (Charges)			
Loyers facturés			
<i>Distribution Casino France</i>	21 144	30 575	12 693
<i>Monoprix</i>	4 263	1 159	545
<i>Casino Restauration</i>	1 078	4 227	3 114
<i>Autres entités du groupe Casino</i>	3 254	5 572	2 781
Convention de prestation de conseil perçus par Mercialys	171	343	171
Convention d'occupation précaire facturée par Mercialys au groupe Casino	-	308	127
Activité Property management versés au groupe Casino	(2 763)	(5 391)	(2 696)
Convention de prestation de services versés au groupe Casino	(1 040)	(1 950)	(975)
Mandat de vente exclusif IGC Services	(280)	(2 233)	(918)
<hr/>			
Contrats de maîtrise d'ouvrage prépayés par Mercialys à :			
<i>IGC Services</i>	2 594	2 606	217
<i>IGC Promotion / Alcludia Promotion</i>	-	-	37
Appels de fonds des contrats de promotion immobilière	587	365	176
Convention de compte courant Fenouillet	16 800	16 800	16 800
Compte courants SCI Rennes-Anglet	10 753	-	-
Acquisitions d'immobilisations auprès du groupe Casino	69 600	448 098	166 736

Au cours du premier semestre 2016, Mercialys a distribué aux sociétés du groupe Casino un dividende au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015, sous déduction de l'acompte versé en décembre 2015, de 21 072 milliers d'euros.

Note 17 Identification de la société consolidante

Depuis le 21 juin 2013, Mercialys est comptabilisée par mise en équivalence dans les comptes du groupe Casino.

Note 18 Evénements postérieurs à la clôture

Il n'y a pas eu d'événement postérieur à la clôture

MERCIALYS

Société anonyme au capital de 92.049.169 euros

Siège social : 148, rue de l'Université,

75007 Paris

424 064 707 R.C.S. Paris

ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

J'atteste à ma connaissance, que les comptes résumés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Paris, le 27 juillet 2016

Eric LE GENTIL

Président-Directeur général

Mercialys

Siège social : 148, rue de l'Université - 75007 Paris

Capital social : € 92 049 169

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2016

Période du 1^{er} janvier 2016 au 30 juin 2016

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Mercialys, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2016 au 30 juin 2016, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité de votre Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 - norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

II Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Les commissaires aux comptes,

Paris La Défense, le 27 juillet 2016

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Isabelle Goalec
Associée

Lyon, le 27 juillet 2016

Ernst & Young et Autres
Nicolas Perlier
Associé