

Paris, le 27 juillet 2015


### Résultats semestriels 2015 : accélération de la croissance, des développements et de l'innovation, révision à la hausse de l'objectif de FFO

**Hausse des loyers facturés : +3.3% à périmètre constant**, l'effet de l'indexation étant nul sur la période

**Croissance du FFO : +7.8%** (retraitée du produit de cession des titres Green Yellow au S1 2014) à 56.8 M€

**Progression de +3.5% de l'ANR hors droits sur 12 mois** : 18.6 € / action

Acquisition de **5 projets pour 167 M€**. Suite à cette opération, le pipeline de développement contrôlé représente 236 M€, Mercialys ayant en outre défini un pipeline de développements potentiel de 284 M€ à moyen terme

Innovation : développement d'une nouvelle identité transverse  participant à l'amélioration de la commercialité

**Perspectives 2015** : Mercialys est confiant dans sa capacité à réaliser son objectif de croissance organique des loyers hors indexation supérieure à +2%, et relève son objectif de progression du FFO de +2% à +3%.

Eric Le Gentil, Président-Directeur Général de Mercialys a déclaré : « *au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2015, Mercialys a accéléré sa dynamique de croissance organique par rapport à 2014. 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. Ces excellentes tendances opérationnelles ont contribué à une hausse soutenue du FFO. La Société a également alimenté son pipeline contrôlé et potentiel, qui lui permettra de continuer à renforcer significativement la puissance de ses centres à moyen terme. Enfin, Mercialys a continué à améliorer la commercialité de ses sites en réinventant son concept et sa marque* ».

La croissance organique des loyers a progressé de +3.3%, (indexation nulle sur la période), supérieure à l'objectif annuel d'une hausse supérieure à 2% hors indexation. Mercialys a bénéficié d'une nette baisse de son coût de la dette tirée, qui ressort à 2.1% à fin juin 2015 contre 3.5% à fin juin 2014, grâce aux opérations majeures de refinancement réalisées au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014. La Société continue à offrir un profil financier solide, le LTV s'élevant à 39.2%. Dès lors, le résultat des opérations (FFO) ressort à 56.8 M€, en hausse de +7.8% sur 12 mois sur une base S1 2014 retraitée du produit net de cession de 4.3 M€ de la participation dans Green Yellow. Le FFO baisse de -0.4% sur une base S1 2014 publiée. L'ANR EPRA triple net a progressé de +3.5% par rapport au 30 juin 2014 à 18.6 € / action.

En mai 2015, Mercialys a livré avec succès le retail park de Toulouse Fenouillet, 1<sup>ère</sup> phase de ce projet de grande envergure qui verra la création d'un pôle de commerces de près de 87 000 m<sup>2</sup>. Mercialys a également poursuivi sa stratégie de croissance en faisant l'acquisition de 5 grandes surfaces alimentaires pour y développer des projets de restructurations immobilières, alimentant son pipeline contrôlé à l'horizon 2017 qui ressort ainsi à 236 M€. De plus, Mercialys a déterminé un pipeline de développements potentiel qui pourra être mis en œuvre d'ici 2019, portant sur un montant de travaux estimé à 284 M€, qui vise notamment à mener des projets de transformation et d'extension significatifs sur les galeries existantes.

Parallèlement, la Société a cédé 49% des titres d'une société portant les murs de 6 grandes surfaces alimentaires restructurées pour 106 M€.

Mercialys poursuivra cette stratégie de rotation d'actifs, qui lui permettra de mener à bien des investissements renforçant la puissance de ses centres tout en conservant un bilan équilibré et une notation financière solide.

Compte tenu de ces bonnes performances, Mercialys est confiant dans sa capacité à réaliser son objectif de croissance organique des loyers hors indexation supérieure de +2%, et relève son objectif de progression du FFO de +2% à +3%, correspondant à une hausse de +7.5% sur la base des résultats 2014 retraités du produit de cession des titres Green Yellow.

## I. Activité du 1<sup>er</sup> semestre 2015

### Accélération de la dynamique de croissance organique et de FFO

- La croissance organique des loyers facturés est en accélération à **+3.3%** (vs. +2.8% en 2014), l'effet de l'indexation étant nul sur le semestre, soit un niveau sensiblement supérieur à l'objectif annuel d'au moins +2% hors indexation. Le Commerce Ephémère contribue à hauteur de 1.1% à cette croissance. Les revenus locatifs, à 82,3 M€, sont en hausse de +5.3% grâce à l'impact de la croissance organique mais également des investissements qui ont plus que compensé l'effet des cessions d'actifs.
- Le résultat des opérations (FFO<sup>1</sup>) de **56,8 M€**, soit 0,62 euro par action, est en hausse de +7.8%<sup>2</sup> sur une base au 1<sup>er</sup> semestre 2014 retraitée du produit de cession des titres Green Yellow pour 4.3 M€, du fait de la croissance des revenus locatifs et de l'amélioration significative du résultat financier. Sur la base du 1<sup>er</sup> semestre 2014 publiée, le FFO ressort en baisse limitée de -0.4%.

### Une surperformance durable par rapport au marché et un profil opérationnel résistant


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 2015, les **chiffres d'affaires des commerçants** des centres de Mercialys<sup>3</sup> ont progressé de +3.2%, contre un recul de -1.8% pour le marché des centres commerciaux (CNCC)<sup>4</sup>.
- La **fréquentation** des centres de Mercialys a progressé de **+1.3%** en cumul à fin juin 2015, contre un recul de -1.1% pour le panel du CNCC<sup>5</sup>.
- Le **coût d'occupation**<sup>6</sup> de nos locataires s'établit à 10.4%, en légère progression par rapport au 31 décembre 2014 (10.3%).

Les loyers de l'activité de Commerce Ephémère progressent de **+18.7%** au 1<sup>er</sup> semestre 2015 à périmètre courant et de **+45.8%** hors impact des cessions.

Les **indicateurs de gestion** restent à un excellent niveau : le taux de vacance financière courante s'améliore de 20 pb sur un an à 2.3%, et le taux de recouvrement sur 12 mois reste élevé à 97.4%.

### Mercialys innove encore et fait évoluer son identité afin d'améliorer la commercialité de ses sites

Mercialys a revu son concept, créant une marque transverse pour la totalité de ses centres :  Cette identité revisitée, à la fois cohérente avec son ADN de partenaire de la vie quotidienne et permettant l'essor d'une marque nationale, participe au renforcement de la commercialité des sites de Mercialys. Le déploiement de cette marque a d'ores et déjà été réalisé sur environ 50% du portefeuille et s'est traduit par l'habillement des façades en rouge et blanc et une rénovation de la signalétique afin d'améliorer la lisibilité et la visibilité des galeries.

Parallèlement, des travaux de restructuration seront menés à l'intérieur des galeries qui n'ont pas été récemment rénovées (12 sites), afin d'assurer un rayonnement efficace de la marque et de renforcer le confort des clients tout en mettant en valeur les enseignes.

Les travaux relatifs à cette nouvelle identité sont financés par les budgets de maintenance de Mercialys.

<sup>1</sup> FFO : Funds From Operations = Résultat net part du Groupe avant amortissements, plus-values de cessions, dépréciations d'actifs

<sup>2</sup> Calcul sur la base du nombre d'actions moyen pondéré totalement dilué au 30 juin

<sup>3</sup> Grands centres et principaux centres locaux de proximité Mercialys à surfaces constantes

<sup>4</sup> Indice CNCC – tous centres, périmètre comparable – Cumul à fin mai 2015

<sup>5</sup> Indice CNCC – tous centres, hors effet Primark – Cumul à fin juin 2015

<sup>6</sup> 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

### **Ouverture réussie du retail park de Toulouse Fenouillet et poursuite de la commercialisation de l'extension du centre commercial**

La phase 1 du projet de Toulouse Fenouillet, soit le retail park de 24 000 m<sup>2</sup>, a ouvert ses portes le 20 mai 2015. 8 enseignes étaient d'ores et déjà présentes sur le site à fin juin 2015, 2 enseignes supplémentaires ouvriront à l'automne.

Les loyers nets annualisés au titre de cette première phase représentent 2.3 M€, soit un rendement net de 6.9% par rapport à un montant d'investissement total de 33.5 M€.

Parallèlement, la commercialisation et le développement de la phase 2 de ce projet, soit l'extension de la galerie existante, se sont poursuivis, au travers du partenariat conclu en 2014 avec Foncière Euris. La commercialisation de cette extension atteint 50% à fin juin 2015. Mercialys dispose d'une option d'achat à la juste valeur sur la phase 2 exerçable à l'ouverture de la galerie marchande prévue fin 2016.

### **Des avancées sur les projets initiés en 2014 en amélioration par rapport aux prévisions**

En 2014, Mercialys a fait l'acquisition de 12 projets de restructurations impliquant notamment l'installation de locomotives non alimentaires.

Des avancées significatives ont été menées au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2015. Ainsi, les projets de Brest et Niort, acquis au 1<sup>er</sup> semestre 2014, ont été commercialisés, notamment auprès d'H&M, et seront livrés en décembre 2015. De plus, les projets mis en œuvre à Rennes et Aix-en-Provence ont également largement progressé et seront livrés au 2<sup>ème</sup> semestre 2016. Ces 4 projets engendreront un rendement net moyen de 9.1%, soit 2.8 M€ de loyers annualisés, et un TRI global de 12.3%, supérieurs aux anticipations initiales.

L'optimisation et la commercialisation des 8 autres projets sont en cours, pour une livraison en 2016 et 2017, selon le calendrier prévu.

### **Alimentation du pipeline de développements contrôlé au travers de l'acquisition de 5 projets de restructuration**

Au 30 juin 2015, Mercialys a acquis auprès de Casino 5 grandes surfaces alimentaires (GSA) à Besançon, Lanester, Dijon, Poitiers et Marseille (site de Plan de Campagne) pour y développer des projets d'extension, pour un montant de 167 M€ droits inclus et des loyers annuels nets avant restructuration de 9.3 M€, soit un taux de rendement immédiat de 5.6%.

Le TRI prévisionnel des projets définis sur ces sites est compris entre 8% et 10%. Les travaux envisagés à ce stade sur les GSA hors Plan de Campagne, qui constituera un grand projet spécifique, s'élèveraient à 16.3 M€, créant environ 1.2 M€ de loyers annualisés additionnels, soit un taux de rendement anticipé de 7.5%. Les ouvertures sur les sites de Besançon, Lanester, Dijon, Poitiers sont prévues en 2017.

A fin juin 2015, le pipeline contrôlé de Mercialys représente 236 M€ de travaux, soit 8% du portefeuille de la Société, dont 193 M€ restent à engager d'ici 2018. Ce pipeline devrait engendrer environ 17 M€ de loyers annualisés nets, soit un rendement global anticipé de 7.2%.

## **Mercialys a parallèlement déterminé un pipeline de développement potentiel significatif de 284 M€ visant à renforcer la puissance de ses centres**

Dans le cadre de son analyse à 360° de ses sites, Mercialys a identifié un pipeline de développements potentiel qui pourra être mis en œuvre d'ici 2019, qui portera sur un montant de travaux estimé à 284 M€ et devrait engendrer des loyers nets additionnels d'environ 18 M€, soit un taux de rendement net de 6.2%.

Tout d'abord, Mercialys s'est positionné sur le centre de Marseille Plan de Campagne, dans la 1<sup>ère</sup> zone commerciale de France, au travers l'acquisition de la GSA en amont d'un grand projet d'extension de la galerie. Ce projet comprendrait l'installation de 2 locomotives non alimentaires sur près de 9 000 m<sup>2</sup> et une extension de la galerie marchande sur environ 15 000 m<sup>2</sup>, qui serait menée avec un partenaire de 1<sup>er</sup> plan.

Par ailleurs, les autres investissements participant au pipeline potentiel visent à renforcer le leadership des centres commerciaux de Mercialys qui poursuit ainsi sa stratégie de création de valeur sur ses sites existants en accroissant la taille des centres concernés qui développeront ainsi une offre complète au quotidien pour les visiteurs.

## **Cession de 49% des parts d'une société portant 6 hypermarchés reconfigurés à un investisseur institutionnel de premier plan**

Le 26 juin 2015, Mercialys a cédé à la société OPCI SPF2, géré par BNP Paribas, 49% des titres de la société Hyperthetis Participations, portant les murs de 6 grandes surfaces alimentaires (GSA) reconfigurées pour 106 M€ AEM, reflétant un taux de rendement équivalent net de sortie de 4.8%.

Ces 6 GSA avaient été acquises en 2014 par Mercialys, qui mène des projets d'extension intégrant la mise en place de locomotives non alimentaires qui participeront à l'amélioration de la commercialité des sites. Ces projets ne font pas partie des actifs portés par Hyperthetis Participations, qui détient uniquement les GSA reconfigurées, sur la base d'un loyer net global annualisé de 10,6 M€.

Cette opération réalisée avec un investisseur de premier plan participe au financement des acquisitions menées par Mercialys sur le semestre. Mercialys a réalisé un TRI de 10.2% et une plus-value de 25 M€, constatée dans les comptes sociaux, au titre de la cession des actifs sous-jacents.

## **II. Portefeuille et endettement**

### **L'actif net réévalué triple net (format EPRA) est en hausse de +3.5% sur 12 mois**

- La valeur du patrimoine de Mercialys s'établit à **3 097.7 M€**, droits inclus, en progression de +7.1% sur 6 mois sous l'effet principalement de la hausse des loyers à périmètre constant (+13 M€), de la compression du taux de capitalisation moyen (+24 M€) et des variations de périmètre (+167 M€). A périmètre constant, la valeur du patrimoine de Mercialys augmente de **+1.3%** sur 6 mois.
- Le taux de rendement moyen des expertises est de **5.55%** au 30 juin 2015, contre un taux de 5.60% au 31 décembre 2014 et de 5.70% au 30 juin 2014.
- **L'actif net réévalué triple net (format EPRA) est en hausse de +3.5%** par rapport au 30 juin 2014 à 18.6 euros par action, et en légère baisse de -1.4% par rapport au 31 décembre 2014, le paiement du solde du dividende compensant l'impact du résultat sur la période.

## La structure financière de Mercialys est solide et bénéficie des opérations de refinancement menées au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014

Outre la cession de parts susvisée, la Société a financé sa croissance et ses besoins en trésorerie par l'émission de billets de trésorerie, dont l'encours s'élève à 145 M€ au 30 juin 2015. La Société a également poursuivi une politique de couverture de taux active visant à optimiser la structure de la dette et son coût.

- Le montant de la **dette tirée** par Mercialys au 30 juin 2015 s'élève à 1 174,7 M€ contre 1 158,7 M€ au 31 décembre 2014. La **dette financière nette** après déduction de la trésorerie et prise en compte des instruments de couverture d'élève à 1 141,7 M€.
- Le **coût moyen réel de la dette tirée** au 1<sup>er</sup> semestre 2015 est de **2.1%** (contre 3.1% pour l'année 2014).
- Le ratio de **LTV**<sup>7</sup> s'établit à **39.2%** au 30 juin 2015 (contre 37.4% au 31 décembre 2014).
- Le ratio **ICR**<sup>8</sup> ressort à **5.5** au 30 juin 2015 (contre 4.7 au 31 décembre 2014), bien au-delà du covenant contractuel (ICR > à 2).

## III. Dividende et perspectives

### Dividende

A l'instar de ce qui a été réalisé en 2014, et sous réserve de l'approbation de son Conseil d'Administration, Mercialys versera un acompte sur dividende au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015. Le montant et la date de versement de cet acompte seront déterminés en fonction des opérations de cession et d'investissement de l'ensemble de l'année et non du seul 1<sup>er</sup> semestre.

### Perspectives

Compte tenu des excellentes performances du 1<sup>er</sup> semestre, Mercialys est confiant dans sa capacité à réaliser son objectif de croissance organique des loyers hors indexation supérieure à +2%, et relève son objectif de progression du FFO de +2% à +3%, correspondant à une hausse de +7.5% sur la base des résultats 2014 retraités du produit de cession des titres Green Yellow.

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

### Contact analystes / investisseurs :

Elizabeth Blaise  
Tél : + 33(0)1 53 65 64 44

### Contact presse :

Communication  
Tél : + 33(0)1 53 65 24 78

<sup>7</sup> LTV (Loan To Value) : Endettement financier net / Valeur vénale hors droits du patrimoine

<sup>8</sup> ICR (Interest Cost Ratio) : EBITDA / Coût de l'endettement financier net

## **A propos de Mercialys**

Mercialys est l'une des principales sociétés françaises exclusivement présentes dans les centres commerciaux.

Au 30 juin 2015, Mercialys disposait d'un portefeuille de 2 217 baux représentant une valeur locative de 160,5 M€ en base annualisée.

Elle détient des actifs pour une valeur estimée au 30 juin 2015 à 3,1 milliards d'euros droits inclus. Mercialys bénéficie du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (« SIIC ») depuis le 1er novembre 2005 et est cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris sous le symbole MERY, depuis son introduction en bourse le 12 octobre 2005. Le nombre d'actions en circulation au 30 juin 2015 est de 92 049 169 actions.

### **AVERTISSEMENT**

*Certaines déclarations figurant dans le présent communiqué de presse peuvent contenir des prévisions qui portent notamment sur des événements futurs, des tendances, projets ou objectifs.*

*Ces prévisions comportent par nature des risques, identifiés ou non, et des incertitudes pouvant donner lieu à des écarts significatifs entre les résultats réels de Mercialys et ceux indiqués ou induits dans ces déclarations. Prière de se référer au document de référence de Mercialys disponible sur [www.mercialys.com](http://www.mercialys.com) pour l'exercice clos au 31 décembre 2014 afin d'obtenir une description de certains facteurs, risques et incertitudes importants susceptibles d'influer sur les activités de Mercialys.*

*Mercialys ne s'engage en aucune façon à publier une mise à jour ou une révision de ces prévisions, ni à communiquer de nouvelles informations, de nouveaux événements futurs ou tout autre circonstance qui pourraient remettre en question ces prévisions.*

## **ANNEXE AU COMMUNIQUE DE PRESSE**

– ***Rapport financier :***

Etats financiers

Principaux faits marquants

Commentaires sur l'activité du 1<sup>er</sup> semestre 2015 et structure des baux en portefeuille

Commentaires sur les résultats consolidés

Perspectives

Evénements postérieurs à la clôture

Principales transactions avec les parties liées

Indicateurs EPRA

## Rapport financier

### Règles et méthodes comptables

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les états financiers consolidés semestriels sont établis selon les normes comptables internationales IAS/IFRS (les "IFRS") publiées par l'IASB, telles qu'adoptées par l'Union européenne, qui étaient applicables au 30 juin 2015. Ils ont été préparés conformément à la norme IAS 34 (« Information financière intermédiaire »).

Les états financiers consolidés semestriels, présentés de manière résumée, 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 2014.

*Nota : les comptes au 30 juin 2015 intègrent l'interprétation de la norme IFRIC 21 (taxes prélevées par une autorité publique), conduisant à constater les passifs relatifs aux taxes, à la date du fait générateur fiscal fixé par le législateur. Les comptes antérieurement publiés ont été retraités consécutivement à l'application rétrospective cette norme.*



## 1. Etats financiers

Les procédures d'audit ont été effectuées, le rapport de certification des comptes consolidés est en cours d'émission.

### 1.1 Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Du 1er janvier 2015 au 30 juin 2015*	Du 1er janvier 2014 au 30 juin 2014 <sup>9</sup>
<b>Revenus locatifs</b>	<b>82 256</b>	<b>78 131</b>
Impôt foncier non récupéré	(1 110)	(1 367)
Charges locatives non récupérées	(1 272)	(1 421)
Charges sur immeubles	(2 669)	(2 271)
<b>Loyers nets</b>	<b>77 205</b>	<b>73 072</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	1 280	1 522
Marge de promotion immobilière	6	-
Autres produits	401	345
Autres charges	(2 806)	(3 664)
Charges de personnel	(5 638)	(4 950)
Dotations aux amortissements	(11 470)	(11 999)
Reprises / (dotations) aux provisions pour risques et charges	(25)	736
Autres produits opérationnels	254	174 676
Autres charges opérationnelles	(4 186)	(117 121)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>55 021</b>	<b>112 617</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	115	77
Coût de l'endettement financier brut	(12 874)	(14 352)
<b>(coût de l'endettement financier net) / Produit de la trésorerie nette</b>	<b>(12 759)</b>	<b>(14 275)</b>
Autres produits financiers	641	4 916
Autres charges financières	(919)	(1 070)
<b>Résultat financier</b>	<b>(13 037)</b>	<b>(10 429)</b>
Impôt	(528)	56
Quote-part de résultat net des entreprises associées	530	608
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>41 986</b>	<b>102 852</b>
Dont intérêts ne donnant pas le contrôle	28	24
Dont part du Groupe	<b>41 958</b>	<b>102 828</b>
<b>Résultat par action **</b>		
<i>sur la base du nombre d'actions moyen pondéré sur la période</i>		
Résultat net, part du Groupe (en euros)	0,46	1,12
Résultat net dilué, part du Groupe (en euros)	0,46	1,12

(\*) Comptes ayant fait l'objet d'une revue limitée par les Commissaires aux comptes

(\*\*) Sur la base du nombre d'actions moyen pondéré sur la période retraité des actions propres :

> Nombre moyen pondéré d'actions non dilué au 30/06/2015 = totalement dilué au 30/06/2015 = 91 809 184 actions

(en raison de la couverture des plans d'actions gratuites émis par des actions auto-détenues)

<sup>9</sup> Les comptes antérieurement publiés ont été retraités consécutivement à l'application rétrospective de l'interprétation IFRIC 21

## 1.2 Bilan consolidé

<b>ACTIFS</b> (en milliers d'euros)	<b>30 juin 2015*</b>	<b>31 décembre 2014<sup>1</sup></b>
Immobilisations incorporelles	756	811
Immobilisations corporelles	356	434
Immeubles de placement	1 938 039	1 751 782
Participations dans les entreprises associées	19 964	20 880
Autres actifs non courants	33 437	33 579
Actifs d'impôts différés	1 005	990
<b>Actifs non courants</b>	<b>1 993 557</b>	<b>1 808 476</b>
Créances clients	19 138	18 687
Autres actifs courants	55 115	64 762
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9 307	121 015
Immeubles de placement destinés à la vente	5 496	5 666
<b>Actifs courants</b>	<b>89 056</b>	<b>210 130</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>2 082 612</b>	<b>2 018 606</b>

<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b> (en milliers d'euros)	<b>30 juin 2015*</b>	<b>31 décembre 2014<sup>1</sup></b>
Capital social	92 049	92 049
Primes, titres auto-détenus et autres réserves	658 888	691 262
<b>Capitaux propres part du Groupe</b>	<b>750 937</b>	<b>783 311</b>
<b>Intérêts ne donnant pas le contrôle</b>	<b>90 207</b>	<b>436</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>841 144</b>	<b>783 748</b>
Provisions non courantes	335	292
Dettes financières non courantes	1 022 381	1 022 424
Dépôts & cautionnements	23 050	22 555
Passifs d'impôts différés	1	1
<b>Passifs non courants</b>	<b>1 045 767</b>	<b>1 045 272</b>
Dettes fournisseurs	11 941	14 026
Dettes financières courantes	150 165	143 330
Provisions courantes	1 462	1 426
Autres dettes courantes	31 990	30 456
Dette d'impôt exigible courant	143	348
<b>Passifs courants</b>	<b>195 701</b>	<b>189 586</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>2 082 612</b>	<b>2 018 606</b>

<sup>1</sup> Les comptes antérieurement publiés ont été retraités consécutivement à l'application rétrospective de l'interprétation IFRIC 21

(\*) Comptes ayant fait l'objet d'une revue limitée par les Commissaires aux comptes

### 1.3 Tableau consolidé des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	Du 1er janvier 2015 au 30 juin* 2015	Du 1er janvier 2014 au 30 juin 2014 <sup>1</sup>
Résultat net, part du Groupe	41 958	102 828
Intérêts ne donnant pas le contrôle	28	24
<b>Résultat de l'ensemble consolidé</b>	<b>41 986</b>	<b>102 852</b>
Dotations aux amortissements et aux provisions, nettes des reprises	15 457	12 486
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	(1 333)	721
Charges / (Produits) calculés liés aux stocks-options et assimilés	130	198
Autres charges / (Produits) calculés <sup>(1)</sup>	(802)	2 297
Quote-part de résultat des entreprises associées	(530)	(608)
Dividendes reçus des entreprises associées	1 446	1 502
Résultat sur cessions d'actifs	279	(65 610)
<b>Capacité d'autofinancement (CAF)</b>	<b>56 633</b>	<b>53 838</b>
Coût / (Produit) de l'endettement financier net (hors variation de juste valeur et amortissements)	12 304	13 073
Charge d'impôt (y compris différé)	528	(56)
<b>CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>69 465</b>	<b>66 855</b>
Impôts perçus/(versés)	(628)	2 051
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité hors dépôts et cautionnements <sup>(2)</sup>	(2 712)	(15 101)
Variation des dépôts et cautionnements	497	420
<b>Flux nets de trésorerie générés par l'activité</b>	<b>66 622</b>	<b>54 225</b>
Décassements liés aux acquisitions	(193 361)	(42 810)
• d'immeubles de placement & autres immobilisations		
• d'actifs financiers non courants <sup>(4)</sup>	-	(323)
Encaissements liés aux cessions	36	7 716
• d'immeubles de placement & autres immobilisations <sup>(4)</sup>		
• d'actifs financiers non courants	13	4 792
Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle <sup>(3)</sup>	-	(10 921)
Incidence des variations de périmètre en lien avec des entreprises associées <sup>(3)</sup>	-	(70)
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>(193 312)</b>	<b>(41 616)</b>
Distribution de dividendes aux actionnaires	(80 756)	(75 293)
Acompte sur dividendes	-	-
Dividendes versés aux ne donnant pas le contrôle	(51)	-
Transactions entre le Groupe et les intérêts ne donnant pas le contrôle <sup>(5)</sup>	99 472	-
Variations des actions propres	(3 319)	(248)
Augmentation des emprunts et dettes financières	317 000	185 500
Diminution des emprunts et dettes financières	(301 000)	(120 000)
Intérêts financiers versés	(16 345)	(16 528)
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>15 000</b>	<b>(26 569)</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(111 690)</b>	<b>(13 960)</b>
Trésorerie nette d'ouverture	120 994	10 479
Trésorerie nette de clôture	9 304	(3 481)

<sup>1</sup> Les comptes antérieurement publiés ont été retraités consécutivement à l'application rétrospective de l'interprétation IFRIC 21

(\*) Comptes ayant fait l'objet d'une revue limitée par les Commissaires aux comptes

(1) Les autres charges et produits calculés sont essentiellement composés de :	<b>06/2015</b>	<b>06/2014</b>
• la désactualisation des baux à construction	(314)	(266)
• des droits d'entrée reçus des locataires, étalés sur la durée du bail	(964)	(974)
• de l'étalement des frais financiers	161	79
• des frais sur cessions d'actifs	297	3 440

(2) La variation du besoin en fond de roulement se décompose ainsi :	<b>(2 712)</b>	<b>(15 101)</b>
Créances clients	(2)	(3 792)
Dettes fournisseurs	(2 396)	4 250
Autres créances et dettes	(314)	(15 277)
Dettes de promotion immobilière	-	(282)

(3) Le Groupe avait procédé en 2014 au paiement des titres de la société Fenouillet Immobilier pour 10 921 milliers d'euros.

(4) Au 30 juin 2014, les décaissements et les encaissements liés aux acquisitions et cessions d'actifs étaient réduits compte tenu de la forme juridique des actes (échanges d'actifs) qui n'avaient donné lieu qu'au paiement et encaissement de soulte pour chaque contrat.

(5) 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.

## 2. Principaux faits marquants du 1<sup>er</sup> semestre 2015

### ***Ouverture réussie du retail park de Toulouse Fenouillet et poursuite de la commercialisation de l'extension du centre commercial***

La phase 1 du projet de Toulouse Fenouillet, soit le retail park de 24 000 m<sup>2</sup>, a ouvert ses portes le 20 mai 2015. 8 enseignes étaient d'ores et déjà présentes sur le site à fin juin 2015, 2 enseignes supplémentaires ouvriront à l'automne.

Les loyers nets annualisés au titre de cette première phase représentent 2.3 M€, soit un rendement net de 6.9% par rapport à un montant d'investissement total de 33.5 M€.

En 2014, un partenariat a été conclu entre Mercialys et Foncière Euris afin de réaliser les travaux de la phase 2 de ce projet correspondant à l'extension de la galerie existante, au travers d'une société détenue majoritairement par Foncière Euris et mise en équivalence dans les comptes de Mercialys. La commercialisation et le développement de la phase 2 de ce projet, se sont poursuivis. La commercialisation de cette extension atteint 50% à fin juin 2015. Mercialys dispose d'une option d'achat à la juste valeur sur la phase 2 exerçable à l'ouverture de la galerie marchande prévue fin 2016.

### ***Alimentation du pipeline de développements contrôlé au travers de l'acquisition de 5 projets de restructuration***

Au 30 juin 2015, Mercialys a acquis auprès de Casino 5 grandes surfaces alimentaires (GSA) à Besançon, Lanester, Dijon, Poitiers et Marseille (site de Plan de Campagne) pour y développer des projets de restructuration, pour un montant de 167 M€ droits inclus et des loyers annuels nets avant restructuration de 9.3 M€, soit un taux de rendement immédiat de 5.6%. Ces acquisitions ont été réalisées dans le cadre de la Convention de Partenariat conclue entre Mercialys et le Groupe Casino.

Le TRI prévisionnel des projets définis sur ces sites est compris entre 8% et 10%. Les travaux envisagés à ce stade sur les GSA hors Plan de Campagne, qui constituera un grand projet spécifique, s'élèveraient à 16.3 M€, créant environ 1.2 M€ de loyers annualisés additionnels, soit un taux de rendement anticipé de 7.5%. Les ouvertures sur les sites de Besançon, Lanester, Dijon, Poitiers sont prévues en 2017.

Suite à la livraison de la phase 1 du projet de Toulouse Fenouillet, et aux acquisitions précédemment évoquées, le pipeline contrôlé de Mercialys représente 236 M€ de travaux, soit 8% du portefeuille de la Société, dont 193 M€ restent à engager d'ici 2018. Ce pipeline devrait engendrer environ 17 M€ de loyers annualisés nets, soit un rendement global anticipé de 7.2%.

***Mercialys a parallèlement déterminé un pipeline de développements potentiel significatif de 284 M€ visant à renforcer la puissance de ses centres***

Dans le cadre de son analyse à 360° de ses sites, Mercialys a déterminé un pipeline de développements potentiel qui pourra être mis en œuvre d'ici 2019, qui portera sur un montant de travaux estimé à 284 M€ et devrait engendrer des loyers nets additionnels d'environ 18 M€, soit un taux de rendement net de 6.2%.

Tout d'abord, Mercialys s'est positionné sur le centre de Marseille Plan de Campagne, qui fait partie de la 1<sup>ère</sup> zone commerciale de France, au travers l'acquisition de la GSA en amont d'un grand projet d'extension de la galerie qui serait développé à moyen terme. Ce projet s'articulerait autour de l'installation de 2 locomotives non alimentaires, soit près de 9 000 m<sup>2</sup> dans le cadre de la restructuration de la GSA, et une extension de la galerie marchande sur environ 15 000 m<sup>2</sup>, qui serait menée avec un partenaire de 1<sup>er</sup> plan.

Par ailleurs, les autres investissements participant au pipeline potentiel visent à renforcer le leadership des centres commerciaux de Mercialys qui poursuit ainsi sa stratégie de création de valeur sur ses sites existants. Des projets d'extension et de massification seront réalisés afin d'accroître la taille des centres concernés, qui pourront ainsi accueillir de nouvelles locomotives non alimentaires, participant ainsi à une offre complète au quotidien pour les visiteurs.

***Cession de 49% des parts d'une société portant 6 hypermarchés reconfigurés à un investisseur institutionnel de premier plan***

Mercialys a créé en juin 2015 la société Hyperthetis Participations à laquelle elle a ensuite cédé les murs de 6 grandes surfaces alimentaires (GSA).

Le 26 juin 2015, Mercialys a cédé à la société OPCI SPF2, gérée par BNP Paribas, 49% des titres de la société Hyperthetis Participations pour 106 M€ AEM, reflétant un taux de rendement équivalent net de sortie de 4.8%.

Ces 6 GSA avaient été acquises en 2014 par Mercialys, qui mène des projets de restructurations intégrant la mise en place de locomotives non alimentaires qui participeront à l'amélioration de la commercialité des sites. Ces projets de restructuration ne font pas partie des actifs apportés. La société Hyperthetis Participations détenue à 51% par Mercialys détient uniquement les GSA reconfigurées, sur la base d'un loyer net global annualisé de 10.6 M€. Mercialys a le contrôle exclusif de cette société et détient une option d'achat d'une valeur de 102 M€ sur les titres détenus par les minoritaires exerçable en 2022.

Dans les comptes sociaux de Mercialys, une plus-value de 25 M€ a été réalisée au titre de la cession des actifs sous-jacents.

### 3. Commentaires sur l'activité et les résultats consolidés

#### Synthèse des principaux indicateurs clés du semestre

	30 juin 2015
<b>Croissance organique des loyers facturés</b>	<b>+3,3%</b>
EBITDA (M€) <sup>10</sup>	70,4 M€
EBITDA / revenus locatifs	85,6%
<b>Résultat des opérations (FFO<sup>11</sup>)</b>	<b>56,8 M€</b>
Résultat des opérations (FFO) / action (euros)	0.62 euro
<b>Valeur vénale du portefeuille (droits inclus)</b>	<b>3,1 Md€</b>
<i>Variation vs 31/12/2014 (périmètre total)</i>	+7,1%
<i>Variation vs 31/12/2014 (périmètre constant)</i>	+1,3%
<b>Actif net réévalué triple net EPRA / action</b>	<b>18,6 euros</b>
<i>Variation vs 31/12/2014</i>	-1,4%
Loan to value (LTV) - hors droits	39,2%

#### 3.1 Les principaux indicateurs de gestion

► 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. Ainsi, en cumul à fin mai 2015, les chiffres d'affaires des commerçants des grands centres et principaux centres locaux de proximité de Mercialys ont progressé de +3.2% (à surfaces constantes), contre un recul de -1.8% pour l'ensemble du marché des centres commerciaux (CNCC). Il est cependant à noter que les chiffres d'affaires des centres de province au sein du panel du CNCC ont mieux résisté, avec un recul limité à -0.1%.

La fréquentation des grands centres et principaux centres locaux de proximité de Mercialys a progressé de +1,3% en cumul à fin juin 2015, contre un recul de -1,1% pour le panel du CNCC.

► Les renouvellements et les recommercialisations génèrent une croissance de la base locative annualisée de respectivement +9% et +28%<sup>12</sup> au 1<sup>er</sup> semestre 2015.

► Le taux de recouvrement sur 12 mois reste élevé à 97,4% de la facturation.

► Le nombre de locataires en liquidation judiciaire au 30 juin 2015 demeure marginal : 20 locataires sur 2 217 baux en portefeuille.

► Le taux de vacance courante - qui exclut la vacance 'stratégique' décidée afin de faciliter la mise en place des plans de restructuration - s'améliore de 20 pb sur 12 mois et s'élève à 2,3% au 30 juin 2015 (contre 2,4% au 31 décembre 2014 et 2,5% au 30 juin 2014).

Le taux de vacance total<sup>13</sup> s'élève, lui, à 4,0% au 30 juin 2015, soit une hausse de +120 pb par rapport au 31 décembre 2014, s'expliquant par la mise en œuvre de projets au cours du semestre, soit un niveau comparable à celui constaté en 2013 et au 1<sup>er</sup> semestre 2014.

► Le coût d'occupation<sup>14</sup> de nos locataires s'établit à 10,4%, en légère progression par rapport au 31 décembre 2014 (10,3%).

Ce taux reste à un niveau assez modéré comparé aux pairs de Mercialys. Il traduit à la fois le poids raisonnable du

<sup>10</sup> Résultat opérationnel avant amortissements, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels

<sup>11</sup> Funds From Operations : résultat net part du groupe avant amortissements, dépréciations d'actifs et plus-values de cessions

<sup>12</sup> Base vacante au dernier loyer connu

<sup>13</sup> [Valeur locative des locaux vacants / (loyer minimum garanti annualisé des locaux occupés + Valeur locative des locaux vacants)] conforme à la méthode de calcul EPRA

<sup>14</sup> 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

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.

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

Le poids de Casino dans les loyers totaux représente 27% au 30 juin 2015 (vs. 25% au 31 décembre 2014), la progression étant engendrée par l'acquisition des projets de restructuration sur des grandes surfaces alimentaires en 2014 et au 1<sup>er</sup> semestre 2015, partiellement compensée par un moindre poids des Cafétérias Casino (1,6% des loyers de Mercialys au 30 juin 2015 contre 3,0% à fin 2014). Il faut cependant noter que l'exposition économique de Mercialys au Groupe Casino, une fois retraitée de la cession de 49% des parts de la société Hyperthetis Participations portant les murs de 6 GSA repositionnées au 1<sup>er</sup> semestre 2015, reste stable par rapport au 31 décembre 2014 à 24%.

La répartition entre enseignes nationales et locales des loyers contractuels en base annualisée est la suivante :

	Nombre de baux	LMG*+ variable annuels 30/06/2015 (en M€)	31/12/2014 (en %)	30/06/2015 (en %)	30/06/2015 (en %)**
Enseignes nationales et internationales	1 447	94,7	61,0%	59,0%	61,2%
Enseignes locales	678	22,3	14,5%	13,9%	14,4%
Cafétérias Casino / Restauration	23	2,6	3,4%	1,6%	1,7%
Autres enseignes Groupe Casino	69	40,9	21,2%	25,5%	22,7%
<b>Total</b>	<b>2 217</b>	<b>160,5</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\* LMG = Loyer minimum garanti

\*\*Exposition des loyers au Groupe Casino retraité de la cession de 49% des parts de la société Hyperthetis détenant les murs de 6 GSA repositionnées

La répartition des loyers de Mercialys par secteur d'activité reste également très diversifiée.

Répartition des loyers par secteur d'activité hors GSA (% loyers)	31/12/2014	30/06/2015
Equipement de la personne	42,1%	43,0%
Alimentation et restauration	11,7%	9,8%
Equipement du ménage	9,8%	10,4%
Beauté et santé	14,8%	15,2%
Culture, cadeaux, loisirs	17,4%	17,4%
Services	4,1%	4,2%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

La structure des loyers au 30 juin 2015 confirme la prédominance, en termes de masse locative, des baux à clause variable.

	Nombre de baux	En M€	31/12/2014 en %	30/06/2015 en %
Baux avec clause variable	1 244	87,5	59%	54%
- dont Loyer Minimum Garanti		86,5	58%	54%
- dont Loyer Variable		0,9	1%	1%
Baux sans clause variable	973	73,0	41%	46%
<b>Total</b>	<b>2 217</b>	<b>160,5</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Compte tenu de l'entrée dans le périmètre des grandes surfaces alimentaires avec des baux signés sur la base d'un loyer minimum garanti sans clause variable, la part des baux disposant d'une clause variable dans les loyers totaux a diminué au 30 juin 2015 par rapport au 31 décembre 2014.

La structure des loyers au 30 juin 2015 présente une prédominance de baux indexés à l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) :

	Nombre de baux	En millions d'euros	31/12/2014 en %	30/06/2015 en %
Baux indexés à l'ILC	1 474	136,6	84%	85%
Baux indexés à l'ICC	734	23,9	16%	15%
Baux indexés à l'ILAT	9	-	-	-
<b>Total</b>	<b>2 217</b>	<b>160,5</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### 3.2 Loyers facturés, revenus locatifs et loyers nets

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

Les loyers facturés s'élèvent à **80,6 M€** au 30 juin 2015, en hausse de **+6,0%**, sous l'effet notamment de la croissance organique générée au 1<sup>er</sup> semestre 2015 et de l'impact des investissements nets réalisés en 2014.

(en milliers d'euros)	30/06/2014 Proforma	30/06/2015
Loyers facturés	76 005	80 558
Droit d'entrée	2 125	1 698
<b>Revenus locatifs</b>	<b>78 131</b>	<b>82 256</b>
Charges locatives et impôt foncier non refacturables	-2 788	-2 382
Charges sur immeuble	-2 271	-2 669
<b>Loyers nets</b>	<b>73 072</b>	<b>77 205</b>

L'évolution des loyers facturés résulte des éléments suivants :

- une croissance organique des loyers facturés en accélération : **+3,3 points** (vs. +2.8% en 2014), soit +2,5 M€
- les investissements 2014 et 2015 : **+14,7 points** d'impact sur la croissance des loyers facturés, soit +11,2 M€
- l'effet des cessions d'actifs réalisées en 2014, qui réduisent la base de loyers : **-10,6 points**, soit -8,1 M€
- d'autres effets incluant principalement la vacance stratégique liée aux programmes de restructurations en cours : **-1,4 point**, soit -1,1 M€

A périmètre constant, les loyers facturés progressent de +3.3%, dont notamment :

+2.2 points au titre des actions menées sur le parc

+1.1 point engendré par le développement de l'activité de Commerce Ephémère, qui a représenté 2,7 M€ de loyers au 1<sup>er</sup> semestre 2015 (contre 1,9 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2014), soit une progression en un an de +18.7% et ce en dépit des cessions d'actifs. Hors impact des cessions d'actifs, le chiffre d'affaires de cette activité progresse de +45.8%.

L'effet de l'indexation est nul sur le semestre

Au 30 juin 2015, les revenus locatifs s'établissent à 82,3 M€, en hausse de **+5,3%** par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014.

**Les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation** perçus sur le 1<sup>er</sup> semestre 2015 s'élèvent à 0,7 M€, contre 1,2 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2014, et se décomposent comme suit :

- 0,5 M€ de droits d'entrée liés à l'activité courante de recommercialisation (contre 1,0 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2014),
- 0,2 M€ de droits d'entrée liés principalement à la commercialisation des programmes d'extension de St Paul et Clermont Ferrand livrés en 2014 (contre 0,2 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2014 liés principalement à la commercialisation des programmes d'extension d'Albertville Retail Park et Lanester).

Après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS, les droits d'entrée comptabilisés sur le 1<sup>er</sup> semestre 2015 s'établissent à 1,7 M€, contre 2,1 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2014.



### Loyers nets

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 5,1 M€ sur le 1<sup>er</sup> semestre 2015 stable par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014. Le 1<sup>er</sup> semestre 2014 bénéficiait de produits non récurrents de 0,2 million d'euro issus du débouclage favorable pour Mercialys d'un contentieux sur immeuble.

Le ratio charges sur immeuble non récupérées / loyers facturés s'élève ainsi à 6,3% sur le 1<sup>er</sup> semestre 2015 contre 6,7% sur le 1<sup>er</sup> semestre 2014.

Sous l'influence de l'augmentation des loyers facturés, les loyers nets sont en hausse de +5,7% au 30 juin 2015 par rapport au 30 juin 2014, à 77,2 M€ contre 73,1 M€ pour le 1<sup>er</sup> semestre 2014.

## 3.3 Revenus de gestion, charges de structure et résultat opérationnel

### Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités

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<sup>er</sup> semestre 2015 s'établissent à 1,3 M€ contre 1,5 M€ au 30 juin 2014.

### Marge de promotion immobilière

Rappelons qu'en 2011, Mercialys et la société Union Investment, un gérant de fonds très actif sur le marché de l'immobilier, ont créé un OPCI destiné à accueillir des actifs commerciaux matures. Cet OPCI est détenu à 80% par Union Investment et 20% par Mercialys. Mercialys est l'opérateur de ce fonds en charge de l'Asset Management et de la commercialisation. En 2011, l'OPCI a acquis un actif situé à Bordeaux-Pessac. Mercialys a développé une extension de cette galerie commerciale, accueillant 30 nouvelles boutiques, dont la livraison à l'OPCI a été réalisée fin novembre 2012.

Mercialys est susceptible de bénéficier du versement d'autres compléments de prix dès lors que 4 lots vacants résiduels auront été commercialisés. Mercialys a octroyé en contrepartie du paiement de la moitié de leur prix, une garantie locative à l'OPCI pour ces lots, pour une durée maximale de 3 ans à compter de la livraison de l'extension. Mercialys n'a pas réalisé de commercialisation de ces lots vacants au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2015. En conséquence, aucun complément de prix et aucune marge de promotion additionnelle n'ont été comptabilisés.

### Autres produits courants

Les autres produits courants de 0,4 M€ comptabilisés au 1<sup>er</sup> semestre 2015 intègrent des dividendes reçus de l'OPCI créée en partenariat avec la société Union Investment (cf. paragraphe précédent) pour un montant de 0,4 M€. Au 30 juin 2014, Mercialys avait perçu 0,3 M€ de dividendes de l'OPCI. Ces dividendes, s'apparentant à des revenus locatifs nets, sont comptabilisés en résultat opérationnel.

### Autres charges

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, 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<sup>er</sup> semestre 2015, ces charges se sont élevées à 2,8 M€ contre 3,7 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2014.

### Charges de personnel

Les charges de personnel se sont élevées à 5,6 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2015, contre 5,0 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2014, en hausse de +0,7 M€, du fait notamment de l'impact en année pleine du renforcement des équipes mené en 2014 dans le cadre du déploiement des nouveaux projets de Mercialys.

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).

### Amortissements, dépréciations et provisions

Les dotations aux amortissements sur immobilisations et aux provisions pour risques et charges sont en légère augmentation à 11,5 M€ au 30 juin 2015 contre 11,3 M€ au 30 juin 2014 et ce malgré les investissements nets réalisés sur la période.

### Autres produits et charges opérationnels

Les autres produits et charges opérationnels intègrent principalement en :

- produits : le montant des cessions d'actifs et autres produits afférents aux cessions d'actifs
- charges : le montant de la valeur nette comptable des actifs cédés et les frais afférents à ces cessions

Le montant des autres produits opérationnels s'élève à 0,3 M€ au 30 juin 2015 contre 174,7 M€ au 30 juin 2014. Ce montant inclut :

- une cession d'actif réalisée au 1<sup>er</sup> semestre 2015 dont le produit comptabilisé dans les comptes consolidés de Mercialys s'établit à 0,1 M€ (contre 174,2 M€ au 30 juin 2014). L'impact de la cession de 49% des parts de la société Hypertethis Participations réalisée au 1<sup>er</sup> semestre 2015 est annulé dans les comptes consolidés.

Le montant des autres charges opérationnelles s'élève à 4,2 M€ au 30 juin 2015 (contre 117,1 M€ au 30 juin 2014); il correspond essentiellement :

- à la comptabilisation d'une dotation aux provisions pour dépréciation d'actif à hauteur de 2,2 M€
- à la valeur nette comptable des actifs cédés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2015 et frais afférent à ces cessions : 1,0 M€ contre 115,5 M€ au 30 juin 2014;
- à la comptabilisation de charges relatives à des cessions antérieures pour un montant de 0,6 M€.

### Résultat opérationnel

En conséquence de ce qui précède, le résultat opérationnel s'élève à 55,0 M€ au 30 juin 2015 contre 112,6 M€ au 30 juin 2014, soit une baisse de -51,1%.

Le ratio Résultat opérationnel avant amortissement, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels<sup>15</sup> / Revenus locatifs s'établit à 86% au 30 juin 2015 contre 85% au 30 juin 2014.

## 3.4 Résultat financier et Impôt

### Résultat financier

Le résultat financier enregistre :

- en charge : essentiellement les coûts financiers liés à la dette contractée par la société nets des produits issus de la

<sup>15</sup> E.B.I.T.D.A. (Earnings before interests, tax depreciation and amortization)

mise en place de la politique de couverture de taux associée (se reporter à la partie 3.6.1 Endettement).

- en produit : les produits financiers issus des participations détenues ainsi que la rémunération de la trésorerie positive résultant de l'activité et des dépôts de garantie perçus des locataires.

Au 30 juin 2015, le solde de trésorerie nette de Mercialys s'établissait à +9,3 M€ contre 121,0 M€ au 31 décembre 2014.

Après déduction des dettes financières, la dette nette est négative de -1 141,7 M€ au 30 juin 2015, contre une dette nette négative de -1 017,6 M€ au 31 décembre 2014.

Mercialys a fait évoluer la structure de sa dette au cours de l'exercice 2014. Un nouveau dispositif de financement a ainsi été mis en place en décembre 2014, intégrant notamment une nouvelle émission obligataire de 550 M€ (incluant un échange pour 170,3 M€ de la souche existante) et un réaménagement des financements bancaires (augmentation de la taille du RCF existant à 240 M€ avec une maturité étendue à décembre 2019, avec également une option d'extension d'un an). Dans ce cadre, les conditions financières (marges et commissions d'utilisation en baisse) ont été revues favorablement pour Mercialys.

Pour compléter ce dispositif et diversifier les sources de liquidité, des lignes bancaires confirmées d'un montant total de 60 M€ avec une maturité de 3 ans (avec une double option d'extension d'1 an + 1 an) ont également été mises en place.

Dans le même temps, le prêt bancaire de 100 M€ qui arrivait à échéance en février 2015 a été remboursé par anticipation en décembre 2014.

Par ailleurs, la Société a adapté sa politique de couverture de taux suite à la mise en place du nouveau dispositif de financement.

Ci-après la décomposition du résultat financier au 30 juin :

En M€	30-juin-14	30-juin-15
<b>Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie (a)</b>	0,1	0,1
Coût de la dette mise en place (b) (dettes obligataire et bancaire)	-15,1	-15,1
Impact des instruments de couverture (c)	0,7	2,3
Coût net des billets de trésorerie (d)	-	-
<b>Coût de l'endettement financier brut hors éléments exceptionnels</b>	<b>-14,4</b>	<b>-12,9</b>
Amortissement exceptionnel des frais en lien avec le remboursement partiel anticipé de la dette bancaire (e)	-	-
<b>Coût de l'endettement financier brut (f) = (b)+(c)+(d)+(e)</b>	<b>-14,4</b>	<b>-12,9</b>
<b>Coût de l'endettement financier net (g) = (a)+(f)</b>	<b>-14,3</b>	<b>-12,8</b>
Coût du RCF (non tiré) (h)	-0,6	-0,9
Autres charges financières (i)	-0,5	-
<b>Autres charges financières hors éléments exceptionnels (j) = (h)+(i)</b>	<b>-1,1</b>	<b>-0,9</b>
Amortissement exceptionnel en lien avec le refinancement du RCF (k)	-	-
<b>Autres charges financières (l)=(j)+(k)</b>	<b>-1,1</b>	<b>-0,9</b>
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES (m) = (f)+(l)</b>	<b>-15,4</b>	<b>-13,8</b>
Produits issus des participations	-	-
Produits de cession des participations	4,8	-
Autres produits financiers	0,1	0,6
<b>Autres produits financiers (n)</b>	<b>4,9</b>	<b>0,6</b>
<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS (o) = (a)+(n)</b>	<b>5,0</b>	<b>0,8</b>
<b>RESULTAT FINANCIER = (m)+(o)</b>	<b>-10,4</b>	<b>-13,0</b>

#### **a) Charges financières et coût moyen de la dette**

Les charges financières s'élevaient à -13,8 M€ au 30 juin 2015 contre 15,4 M€ au 30 juin 2014, en forte baisse du fait essentiellement de l'impact favorable des instruments de couverture et d'un effet favorable de baisse du taux grâce aux opérations de financement réalisées au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, qui ont cependant été compensés par un effet volume de la dette, Mercialys ayant émis une obligation de 550 M€ en novembre 2014.

Le coût moyen réel de la dette tirée au 30 juin 2015 ressort à 2,1%, en forte baisse par rapport au coût moyen réel de la dette tirée au 31 décembre 2014 (3,1%) grâce à l'impact favorable des opérations de refinancement menées au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014.

#### **b) Produits financiers**

Les produits financiers s'établissent, quant à eux, à 0,8 M€ au 30 juin 2015 contre 5,0 M€ au 30 juin 2014. Le 1<sup>er</sup> semestre 2014 avait été favorablement impacté par le produit de cession de la participation détenue par Mercialys dans GreenYellow (société qui développe des centrales photovoltaïques) pour un montant de 4,8 M€.

En conséquence, le résultat financier est négatif de -13,0 M€ au 30 juin 2015 contre -10,4 M€ au 30 juin 2014.

#### **Impôt**

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. A cela s'ajoutent les impôts différés.

Le 1<sup>er</sup> semestre 2015 enregistre une charge d'impôt de 0,5 M€, principalement composée de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises, contre un produit d'impôt de 0,03 M€ pour le 1<sup>er</sup> semestre 2014.

#### **Quote-part de résultat net des entreprises associées**

Mercialys a préempté les normes IFRS 10, 11 et 12 au 31 décembre 2013. Les filiales sous contrôle conjoint (la SCI Geispolsheim et Corin Asset Management), anciennement consolidées par intégration proportionnelle, ont été qualifiées de co-entreprises selon la définition d'IFRS 11 et ont donc été consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

La société SCI AMR, société créée en partenariat avec Amundi Immobilier en 2013, et la société Aix2, société dont Mercialys a acquis 50% des parts en décembre 2013 et qui développe le projet d'extension de la galerie d'Aix-en-Provence, sont également consolidées par mise en équivalence, et qualifiées de co-entreprises.

Enfin, la société Fenouillet Participations, société créée en partenariat avec Foncière Euris fin 2014, est consolidée par mise en équivalence.

Le montant comptabilisé au 30 juin 2015 au titre de la quote-part de résultat net des entreprises associées s'élève à 0,5 M€ contre 0,6 M€ au 30 juin 2014.

#### **Résultat net**

Le résultat net s'élève donc à 42,0 M€ au 30 juin 2015 contre 102,9 M€ au 30 juin 2014, en diminution de -59,2% sous l'effet principalement des cessions réalisées au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2015, en forte baisse versus le 1<sup>er</sup> semestre 2014.

Les intérêts minoritaires n'étant pas significatifs, le résultat net, part du Groupe, s'élève à 42,0 M€ pour le 1<sup>er</sup> semestre 2015, contre 102,8 M€ pour le 1<sup>er</sup> semestre 2014, en baisse de -59,2%.

### Résultat des opérations (ou FFO - Funds from operations)

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 56,8 M€, contre 57,0 M€ pour le 1<sup>er</sup> semestre 2014, en baisse limitée de -0,4% du fait essentiellement de la progression des revenus locatifs et de l'amélioration du résultat financier par rapport au 30 juin 2014, compensé par la comptabilisation en 2014 du produit de cession des titres Green Yellow pour un montant net de 4,3 M€. Sur une base 2014 retraitée de ce produit de cession, le FFO au 1<sup>er</sup> semestre 2015 serait en hausse de +7,8% par rapport au 30 juin 2015.

Sur la base du nombre d'actions moyen pondéré totalement dilué au 30 juin, le FFO représente 0,62 euro par action au 30 juin 2015, contre 0,62 euro par action au 30 juin 2014, soit une baisse du résultat des opérations (FFO) totalement dilué par action de -0,4%.

Le calcul du FFO se décompose comme suit :

En milliers d'euros	30/06/2014*	30/06/2015	Var %
<b>Revenus locatifs</b>	<b>78 131</b>	<b>82 256</b>	<b>5,3%</b>
Charges locatives non récupérées	-2 788	-2 382	-14,6%
Charges sur immeuble	-2 271	-2 669	17,5%
<b>Loyers nets</b>	<b>73 072</b>	<b>77 205</b>	<b>5,7%</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	1 522	1 280	-15,9%
Autres produits et charges	-3 319	-2 425	-26,9%
Charges de personnel	-4 950	-5 638	13,9%
<b>EBITDA</b>	<b>66 324</b>	<b>70 423</b>	<b>6,2%</b>
Résultat financier	-10 429	-13 037	25,0%
Provisions pour risques et charges	736	0	na
Autres produits et charges opérationnels (hors plus-values de cessions et dépréciation)	-264	-590	na
Charge d'impôt	58	-528	na
QP de résultat des sociétés MEE	608	530	-12,8%
Intérêts minoritaires hors plus-values et amortissements	-19	-24	26,3%
<b>FFO</b>	<b>57 014</b>	<b>56 775</b>	<b>-0,4%</b>
Plus-Value de cession GreenYellow	-4 332		
<b>FFO hors impact de la plus-value de cession GreenYellow</b>	<b>52 682</b>	<b>56 775</b>	<b>7,8%</b>

\* Les comptes antérieurement publiés ont été retraités consécutivement à l'application rétrospective de l'interprétation IFRIC 21

### 3.5 Nombre d'actions en circulation

	2011	2012	2013	2014	30-juin-15
Nombre d'actions en circulation					
- Au 1 <sup>er</sup> janvier	92 000 788	92 022 826	92 022 826	92 049 169	92 049 169
- Fin de période	92 022 826	92 022 826	92 049 169	92 049 169	92 049 169
Nombre d'actions moyen en circulation	92 011 241	92 022 826	92 038 313	92 049 169	92 049 169
<b>Nombre d'actions moyen (basic)</b>	<b>91 865 647</b>	<b>91 884 812</b>	<b>91 734 656</b>	<b>91 826 157</b>	<b>91 809 184</b>
<b>Nombre d'action moyen (dilué)</b>	<b>91 892 112</b>	<b>91 953 712</b>	<b>91 865 817</b>	<b>91 826 157</b>	<b>91 809 184</b>

Au 30 juin 2015, l'actionnariat de Mercialys se décomposait comme suit : Casino (40,16%<sup>16</sup>), Generali (8,01%), auto-contrôle et salariés (0,53%), autres actionnaires (51,30%).

### 3.6 Structure financière

#### 3.6.1 Endettement

- a) La trésorerie du Groupe s'élève à +9,3 M€ au 30 juin 2015 contre 121,0 M€ au 31 décembre 2014. Les principaux flux ayant impacté la variation de trésorerie sur la période sont notamment :
- la capacité d'autofinancement générée sur la période : +56,6 M€,
  - les encaissements/décaissements liés aux acquisitions /cessions d'actifs réalisés au cours du 1er semestre 2015 : -193,3 M€,
  - la distribution de dividendes aux actionnaires : -80,8 M€,
  - l'émission de billets de trésorerie pour un encours représentant : +16,0 M€ au 30 juin 2015,
  - la cession de 49% des titres de la société Hyperthetis Participations à la société OPCI SPF2 pour un montant net de frais : +99,5 M€
  - et les intérêts nets versés : -16,3 M€

- b) Au 30 juin 2015, le montant de la **dette tirée** par Mercialys s'élève à 1 174,7 M€ se décomposant en :
- une souche obligataire de 550 M€ émise le 2 décembre 2014 rémunérée au taux fixe de 1,787% avec une maturité de 8 ans et 4 mois (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
  - 145 M€ d'encours de billets de trésorerie rémunérés à un taux moyen de 0.04% au 1<sup>er</sup> semestre 2015

La maturité moyenne de la dette tirée s'élève à 5,2 ans au 30 juin 2015 contre 5,7 ans au 31 décembre 2014.

- c) La dette financière nette s'établit à -1 141,7 M€ au 30 juin 2015, contre -1 017,6 M€ au 31 décembre 2014.

- d) Mercialys a, par ailleurs, mis en place des **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 de 5 ans (avec une option d'extension de 1 an). 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 BBB).
  - des lignes bancaires confirmées pour un montant total de 60 M€ mises en place en décembre 2014 d'une maturité de 3 ans (avec double option d'extension d'un an + un an). Ces lignes portent intérêt à un taux inférieur à 100 pb au-dessus de l'Euribor (pour une notation BBB).
  - une avance en compte courant Casino dans la limite de 50 M€ dont le coût varie entre 60 et 85 pb 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 145 M€ (encours au 30 juin 2015).

- e) Parallèlement, Mercialys a mis en place une politique de **couverture de taux** en octobre 2012. Mercialys utilise des instruments dérivés (swaps) afin de couvrir son exposition au risque de taux dans le temps. Le dispositif de couverture de taux a été adapté en fin d'année 2014 suite aux opérations de refinancement réalisées en décembre 2014.

<sup>16</sup> Outre 5.9% d'exposition économique de Foncière Euris et Rallye

La structure de la dette Mercialys au 30 juin 2015 se décompose comme suit : 61% de dette à taux fixe et 39% de dette à taux variable.

f) Le coût moyen réel de la dette au 30 juin 2015 ressort à 2,1% (contre 3,1% au 31 décembre 2014 et 3,5% au 30 juin 2014).

Au 30 juin 2015, le ratio d'endettement financier net / valeur vénale hors droits des actifs (LTV : Loan To Value) s'établit à 39,2% bien en-dessous du covenant contractuel (LTV < 50%) :

	30/06/2014	31/12/2014	30/06/2015
Endettement financier net (M€)	819,1	1 017,6	1 141,7
Valeur d'expertise hors droits des actifs (M€)	2 430,4	2 723,0	2 912,2
<b>Loan To Value (LTV)</b>	<b>33,7%</b>	<b>37,4%</b>	<b>39,2%</b>

De même, le ratio d'EBITDA / coût de l'endettement financier net (ICR : Interest Cost ratio) s'établit à 5,5 bien au-delà du covenant contractuel (ICR > 2) :

	30/06/2014 proforma	31/12/2014	30/06/2015
EBITDA (Meuros)	66,3	127,7	70,4
Coût de l'endettement financier net	-14,3	-27,3	-12,8
<b>Interest Cost Ratio (ICR)</b>	<b>4,6</b>	<b>4,7</b>	<b>5,5</b>

Les deux autres covenants contractuels sont également respectés :

- la valeur vénale hors droits des actifs au 30 juin 2015 est de 2,9 Md€ (> au covenant contractuel qui fixe une valeur vénale hors droits des immeubles de placement > à 1 milliard d'euros)
- un ratio dette gagée / valeur vénale hors droit < 20%. Dette gagée nulle au 30 juin 2015.

### 3.6.2 Evolution des capitaux propres

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 841,1 M€ au 30 juin 2015 contre 783,7 M€ au 31 décembre 2014. Les principales variations ayant affecté les capitaux propres consolidés au cours de la période sont les suivantes :

- opérations réalisées sur les actions propres pour -3,4 M€
- mise en paiement du solde du dividende au titre de l'exercice 2014 de 0,88 euro/action pour -80,8 M€
- cession de 49% des titres de la société Hypertethys Participations à la société OPCI SPF2 pour +99,5 M€
- résultat du 1er semestre 2015 : +42,0 M€

### 3.6.3 Distribution

Le solde du dividende 2014 mis en paiement le 11 mai 2015 s'est élevé à 0,88 euro par action.

Il est rappelé que le dividende distribué au titre de l'année 2014 s'est élevé à 1,24 euro par action, soit un montant total de 113,8 M€ intégralement versé en numéraire, incluant un acompte sur dividende de 0,36 euro par action versé le 14 octobre 2014.

A l'instar de ce qui a été réalisé en 2014, et sous réserve de l'approbation de son Conseil d'Administration, Mercialys versera un acompte sur dividende au 4ème trimestre 2015. Le montant et la date de versement de cet acompte seront déterminés en fonction des opérations de cession et d'investissement de l'ensemble de l'année et non du seul 1er semestre.

### **3.7 Variations de périmètre et expertises du patrimoine immobilier**

#### **3.7.1 Acquisition d'actifs**

Le montant des acquisitions comptabilisées au 1<sup>er</sup> semestre 2015 s'élève à 167 M€ droits inclus.

Mercialys a lancé de nouveaux projets de transformation de ses centres commerciaux visant à implanter de nouvelles boutiques sur des surfaces de réserves alimentaires, dans la droite ligne de sa stratégie de développement d'espaces globaux et différenciants.

Mercialys a ainsi acquis au 1<sup>er</sup> semestre 2015 5 grandes surfaces alimentaires situées sur les sites de Besançon, Lanester, Poitiers, Dijon et Marseille (site de Plan de Campagne).

Ces acquisitions représentent un montant de 167 M€ droits inclus et 9,3 M€ de loyers en année pleine avant restructuration. Mercialis vise un taux de rendement interne cible supérieur compris entre 8% et 10% après transformation des actifs.

#### **3.7.2 Livraisons de projets d'extensions ou restructurations**

La phase 1 du projet de Toulouse Fenouillet, soit le retail park de 24 000 m<sup>2</sup>, a ouvert ses portes le 20 mai 2015. 8 enseignes étaient d'ores et déjà présentes sur le site à fin juin 2015, 2 enseignes supplémentaires devant ouvrir à l'automne.

Les loyers nets annualisés au titre de cette première phase représentent 2,3 M€, représentant un rendement net de 6.9% par rapport à un montant d'investissement total de 33,5 M€.

#### **3.7.3 Cessions de titres**

Mercialys a créé en juin 2015 la société Hyperthetis Participations à laquelle elle a ensuite cédé les murs de 6 grandes surfaces alimentaires (GSA). Le 26 juin 2015, Mercialis a cédé à la société OPCI SPF2, gérée par BNP Paribas, 49% des titres de la société Hyperthetis Participations pour 106 M€ AEM, reflétant un taux de rendement équivalent net de sortie de 4.8%.

Dans les comptes sociaux de Mercialis, une plus-value de 25 M€ a été réalisée au titre de la cession des actifs sous-jacents.

#### **3.7.4 Expertises et variations de périmètre**

Au 30 juin 2015, BNP Real Estate Valuation, Catella et Galtier ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialis :

- BNP Real Estate Valuation a réalisé l'expertise de 44 sites au 30 juin 2015 sur la base d'une visite in situ sur 11 de ces sites au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2015, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 31 décembre 2014 pour les autres sites. Une visite in situ avait été réalisée sur 5 sites au cours du 2<sup>nd</sup> semestre 2014.
- Catella a réalisé l'expertise de 17 sites au 30 juin 2015 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 31 décembre 2014. Une visite in situ avait été réalisée sur un site au cours du 2<sup>nd</sup> semestre 2014.
- Galtier a réalisé l'expertise pour le complément des actifs Mercialis, soit 4 sites au 30 juin 2015 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 31 décembre 2014. Une visite in situ avait été réalisée sur 3 sites au cours du 2<sup>nd</sup> semestre 2014.

Les sites acquis durant le semestre ont été valorisés comme suit au 30 juin 2015 :

- ✓ Le projet de Toulouse Fenouillet acquis au 1<sup>er</sup> semestre 2014 a été valorisé sur la base d'une actualisation interne.



- ✓ Les 5 murs de grandes surfaces alimentaires acquis en juin 2015 ont été valorisés à leur prix d'acquisition.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 3 097,7 millions d'euros droits inclus au 30 juin 2015 contre 2 893,6 millions d'euros au 31 décembre 2014.

La valeur du portefeuille s'inscrit donc en hausse de +7.1% sur 6 mois (et en hausse de +1.3% à périmètre constant<sup>17</sup>).

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,55% au 30 juin 2015, contre un taux de 5,6% au 31 décembre 2014 et un taux de 5,7% au 30 juin 2014.

L'évolution de la valeur vénale des actifs sur 6 mois (+204 M€) provient donc :

- ✓ de la hausse des loyers à périmètre constant pour +13 M€
- ✓ de la compression du taux de capitalisation moyen qui a un impact de +24 M€
- ✓ des variations de périmètre pour +167 M€

A noter que la contribution de l'activité de Commerce Ephémère à la création de valeur est significative puisqu'elle représente 108 millions d'euros dans la valeur du patrimoine au 30 juin 2015 alors qu'elle n'implique pas d'investissements en contrepartie.

	Taux de capitalisation moyen 30/06/2014	Taux de capitalisation moyen 31/12/2014	Taux de capitalisation moyen 30/06/2015**
Grands centres régionaux et commerciaux	5,4%	5,3%	5,3%
Centres locaux de proximité	6,5%	6,5%	6,4%
Ensemble du portefeuille*	5,7%	5,6%	5,55%

\* Incluant les autres actifs (GSA, GSS, cafétérias indépendantes et autres sites isolés)

\*\* Y compris extensions en cours de réalisation acquises en 2009

Le tableau suivant présente la répartition du portefeuille immobilier de Mercialys en termes de valeur vénale et de surface locative brute par catégorie de site au 30 juin 2015, ainsi que les loyers d'expertise correspondants :

Catégorie d'actif immobilier	Nombre d'actifs au 30/06/2015	Valeur d'expertise au 30/06/2015 DI		Surface locative brute au 30/06/2015		Loyers nets expertise	
		(en M€)	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(en M€)	(%)
Grands centres régionaux/ commerciaux	25	2 432,8	79%	614 832	75%	128,9	75%
Centres locaux de proximité	34	645,7	21%	195 339	24%	41,5	24%
<b>Sous-total Centres Commerciaux</b>	<b>59</b>	<b>3 078,5</b>	<b>99%</b>	<b>810 171</b>	<b>99%</b>	<b>170,4</b>	<b>99%</b>
Autres sites <sup>(1)</sup>	6	19,2	1%	8 982	1%	1,2	1%
<b>Total</b>	<b>65</b>	<b>3 097,7</b>	<b>100%</b>	<b>819 153</b>	<b>100%</b>	<b>171,6</b>	<b>100%</b>

(1) GSA, GSS, cafétérias indépendantes, autres (galeries de services, supérettes)

Note : GSA : Grande surface alimentaire (magasins alimentaires d'une surface > à 750 m<sup>2</sup> de GLA)

GSS : Grande surface spécialisée (magasins spécialisés dans un secteur d'activité d'une surface > à 750 m<sup>2</sup> de GLA)

## 4. Perspectives

Compte tenu des excellentes performances du 1er semestre, Mercialys est confiant dans sa capacité à réaliser son objectif de croissance organique des loyers hors indexation supérieure à +2%, et relève son objectif de progression du FFO de +2% à +3%, correspondant à une hausse de +7,5% sur la base des résultats 2014 retraités du produit de cession des titres Green Yellow.

## 5. Événements postérieurs à la clôture de la période

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

<sup>17</sup> Sites constants en surface

## **6. Principales transactions avec les parties liées**

Les principales transactions avec les parties liées sont décrites dans la note 20 de l'annexe des comptes consolidés semestriels.

## 7. Mesures de performance EPRA

### 7.1 Résultat et résultat par action EPRA

Calcul du résultat et résultat par action EPRA (en millions d'euros)	Proforma	
	30/06/2015	30/06/2014*
FFO (cf décomposition du calcul au paragraphe 3.4 Résultat des opérations – FFO)	56,8	57,0
Les ajustements destinés à calculer le résultat EPRA excluent: Le produit de cession net de la participation Green Yellow	0	-4,3
<b>Résultat EPRA</b>	<b>56,8</b>	<b>52,7</b>
<b>Résultat par action EPRA (en euros par actions)</b>	<b>0,62</b>	<b>0,57</b>

(\* ) Montant revu par rapport à la publication au 30 juin 2014

### 7.2 Actif net réévalué (ANR) EPRA

Calcul de l'Actif net réévalué EPRA / ANR EPRA (en millions d'euros)	30/06/2015	2014
Capitaux propres part du Groupe (Etats financiers IFRS)	750,9	783,1
Réintégration des produits et charges à étaler	6,0	4,1
Effet de l'exercice des options, convertibles et autres titres de capitaux propres	-	-
La juste valeur des instruments financiers	-49,1	-66,9
La réévaluation des immeubles de placement (IAS 40)	959,8	957,0
<b>ANR EPRA</b>	<b>1667,7</b>	<b>1677,3</b>
<b>ANR EPRA par action (en euros par action)</b>	<b>18,16</b>	<b>18,27</b>

### 7.3 Actif réévalué triple net EPRA (EPRA NNAV)

Calcul de l'Actif réévalué triple net EPRA / EPRA NNAV (en millions d'euros)	30/06/2015	2014	Commentaires
<b>ANR EPRA</b>	1 667,7	1 677,3	
Juste valeur des instruments financiers	49,1	66,9	<i>Différence entre la valeur de marché de la dette et la dette comptabilisée</i>
Juste valeur de la dette non couverte à taux fixe	-11,3	-13,6	<i>Juste valeur de la partie non couverte de la dette obligataire</i>
<b>NNNAV EPRA</b>	<b>1 705,4</b>	<b>1 730,6</b>	
<b>NNNAV EPRA par action (en euros par action)</b>	<b>18,58</b>	<b>18,85</b>	<i>En considérant le nombre moyen d'actions dilué</i>

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

Calcul du taux de rendement initial net EPRA et Taux de rendement initial net majoré (en millions d'euros)	30/06/2015	2014	Commentaires
Immeubles de placement - détenus à 100 %	2 942,3	2 752,8	<i>Valeur vénale hors droits</i>
Actifs en développement (-)	-30,0	-29,8	<i>Valeur vénale hors droits</i>
<b>Valeur du portefeuille d'actifs achevés hors droits</b>	<b>2 912,2</b>	<b>2 723,0</b>	
Droits de mutation	185,5	170,6	<i>Droits de mutation d'expertise</i>
<b>Valeur du portefeuille d'actifs achevés droits inclus</b>	<b>3 097,7</b>	<b>2 893,6</b>	<b>(B)</b>
Revenus locatifs annualisés	162,5	151,6	<i>Loyers annualisés actuels, loyers variables et revenus du Casual Leasing, hors vacants</i>
Charges non récupérables (-)	-2,4	-3,7	<i>Charges courantes non recouvrables sur les actifs détenus</i>
<b>Loyers nets annualisés</b>	<b>160,1</b>	<b>147,8</b>	<b>(A)</b>
Gain théorique relatif à l'expiration des paliers, franchises et autres avantages locatifs consentis aux preneurs	0,4	1,9	<i>Gain de loyer sur les franchises, paliers de loyer et autres avantages consentis aux locataires</i>
<b>Loyers nets annualisés majorés</b>	<b>160,5</b>	<b>149,7</b>	<b>(C)</b>
<b>TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET (NET INITIAL YIELD) EPRA</b>	<b>5,17%</b>	<b>5,11%</b>	<b>A/B</b>
<b>TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET MAJORÉ ("TOPPED-UP" NIY)</b>	<b>5,18%</b>	<b>5,17%</b>	<b>C/B</b>

## 7.5 Ratios de coût EPRA

Calcul des ratios de coût EPRA (en millions d'euros)	30/06/2015	Proforma 30/06/2014*	Commentaires
Charges opérationnelles et administratives du compte de résultat IFRS	-9,6	-8,6	Charges externes
Charges locatives nettes	-2,4	-2,8	Impôt foncier + Charges locatives non récupérées (yc coût vacance)
Honoraires de gestion locative	-1,1	-1,1	Honoraires de gestion locative
Autres produits et charges	-1,6	-1,2	Autres produits et charges sur immeuble hors honoraires de gestion
Part des charges administratives & opérationnelles liées aux JV	-	-	Néant
<b>Total</b>	<b>-14,6</b>	<b>-13,7</b>	
Les ajustements destinés à calculer le résultat EPRA excluent			
Les amortissements	0	0	Amortissements et provisions sur immobilisations
La location de terrain	0,3	0,4	Loyers payés hors groupe
Les charges locatives récupérées par une facturation globale (avec le loyer)	0	0	
<b>Coûts EPRA (Incluant la vacance) (A)</b>	<b>-14,3</b>	<b>-13,3</b>	
Coûts directs de la vacance**	2,4	2,8	
<b>Coûts EPRA (Excluant la vacance) (B)</b>	<b>-11,9</b>	<b>-10,5</b>	
Revenus locatifs bruts hors coûts liés à la location de terrain***	81,9	77,8	Moins coûts liés aux BAC / baux emphytéotiques
Charges sur immeubles si comprises dans les revenus locatifs bruts	0	0	
Part des revenus locatifs bruts liés aux JV (hors part du coût du terrain)	0	0	
<b>Revenus locatifs (C)</b>	<b>81,9</b>	<b>77,8</b>	
<b>RATIO DE COÛT EPRA Y COMPRIS COÛTS LIÉS À LA VACANCE</b>	<b>-17,47%</b>	<b>-17,10%</b>	<b>A/C</b>
<b>RATIO DE COÛT EPRA HORS COÛTS LIÉS À LA VACANCE</b>	<b>-14,57%</b>	<b>-13,52%</b>	<b>B/C</b>

(\*) Montant revu par rapport à la publication au 30 juin 2014

(\*\*) 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.

## 7.6 Taux de vacance EPRA

Se reporter au paragraphe 3.1 du présent rapport financier.