

MERCIALYS

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

1^{er} semestre 2018

SOMMAIRE

CHIFFRES CLEFS	4
1. RAPPORT D'ACTIVITÉ.....	5
1.1. Des résultats semestriels solides permettant de confirmer la guidance annuelle 2018	5
1.2. Des réponses immobilières et commerciales de Mercialys qui consolident la capacité de résilience des enseignes sélectionnées sur son patrimoine	6
1.3. Mercialys place les grandes attentes des consommateurs au cœur de sa stratégie marketing	7
1.4. Analyse détaillée des résultats.....	8
1.5. Livraisons, investissements et cessions.....	15
1.6. Expertise du patrimoine immobilier et Actif Net Réévalué	17
1.7. Structure financière.....	19
1.8. Capitaux propres et actionnariat.....	21
1.9. Facteurs de risques et transactions avec les parties liées.....	22
1.10. Perspectives et distribution.....	22
1.11. Événements postérieurs à la clôture de la période.....	23
2. MESURES DE PERFORMANCE EPRA.....	24
2.1. Résultat et résultat par action EPRA	24
2.2. Actif net réévalué EPRA (EPRA NAV)	24
2.3. Actif réévalué triple net EPRA (EPRA NNAV)	25
2.4. Taux de rendement initial net (Net Initial Yield) EPRA et Taux de rendement initial net majoré (« topped-up » NIY).....	25
2.5. Ratios de coût EPRA	26
2.6. Taux de vacance EPRA.....	26
2.7. Investissements EPRA.....	27
3. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	28
3.1. Compte de résultat consolidé	28
3.2. Etat consolidé des produits et des charges comptabilisés.....	29
3.3. Bilan consolidé.....	30
3.4. Tableau consolidé des flux de trésorerie	31
3.5. Variation des capitaux propres consolidés.....	33

4.	NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	34
	Note 1: Base de préparation des états financiers et méthodes comptables.....	34
	Note 2: Événements significatifs	38
	Note 3: Saisonnalité de l'activité.....	38
	Note 4: Information sectorielle	38
	Note 5: Périmètre de consolidation	39
	Note 6: Capitaux propres	40
	Note 7: Dividendes payés, proposés ou décidés.....	40
	Note 8: Regroupement d'entreprises	40
	Note 9: Immeubles de placement et immeubles de placement détenus en vue de la vente	40
	Note 10: Autres produits.....	42
	Note 11: Autres produits et charges opérationnels.....	42
	Note 12: Autres actifs non courants.....	43
	Note 13: Structure financière et coûts financiers	43
	Note 14: Passifs et actifs éventuels.....	46
	Note 15: Impôts.....	47
	Note 16: Engagements hors bilan	47
	Note 17: Transactions avec les parties liées	47
	Note 18: Identification de la société consolidante.....	51
	Note 19: Événements postérieurs à la clôture.....	52
5.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	53
6.	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	55
7.	GLOSSAIRE	56

CHIFFRES CLEFS

En millions d'euros	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Loyers facturés	91,4	183,5	92,1
EBITDA	78,6	155,1	79,3
Résultat des opérations (FFO)	59,8	114,0	59,6

Performance opérationnelle	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Croissance organique des loyers facturés hors indexation	+2,5%	+2,6%	+2,8%
Taux de vacance financière courante	2,5%	2,5%	2,2%
Coût d'occupation	10,5%	10,3%	10,2%

Données par action (en euros)	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Résultat des opérations (FFO), nombre d'actions moyen basique	0,65	1,24	0,65
Actif net réévalué triple net EPRA, nombre d'actions moyen dilué	20,81	20,54	20,37

Valorisation du patrimoine et endettement	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Juste valeur du portefeuille (droits inclus) (M€)	3 796,6	3 736,7	3 698,9
Juste valeur du portefeuille (hors droits) (M€)	3 571,3	3 513,4	3 474,3
Taux de capitalisation moyen des expertises	5,07%	5,13%	5,14%
Ratio LTV	40,2%	39,9%	39,6%
Ratio ICR	5,1x	5,2x	4,9x

1. RAPPORT D'ACTIVITÉ

1.1. Des résultats semestriels solides permettant de confirmer la guidance annuelle 2018

Mercialys a achevé un nouveau semestre d'excellence opérationnelle, porté par son expertise commerciale et immobilière. La forte surperformance des centres de la Société par rapport à la moyenne nationale, tant en fréquentation (+330 pb) qu'en chiffre d'affaires des commerçants (+300 pb), prouve une nouvelle fois l'évolutivité de son positionnement de proximité « prime », son savoir-faire dans la sélection d'enseignes adaptées aux attentes des zones de chalandise et réactives face aux changements de cycles sectoriels, et sa faculté à proposer un ensemble de services en ligne et sur site distinctifs. Les résultats du semestre, caractérisés notamment par une croissance organique des loyers facturés de +3,8% (+2,5% hors indexation) et une hausse du résultat des opérations (FFO) de +0,3% (+3,5% hors impact du refinancement de l'obligation à maturité 2019), attestent pour leur part d'une gestion rigoureuse des activités de la Société.

Au cours du semestre, Mercialys a poursuivi l'enrichissement et l'élargissement de ses outils et services digitaux, lui permettant de faire progresser sa base de données qui compte désormais 552 000 profils qualifiés (soit un doublement sur un an) et personnaliser encore les interactions avec les clients. Cette amélioration continue de la connaissance des consommateurs permet à la Société d'adresser de façon toujours plus efficace des besoins clients sans cesse plus divers et spécifiques, satisfaits lors d'actes d'achats désormais très fragmentés.

Par ailleurs, Mercialys a conclu sur le semestre la cession du site de Saint-Paul à La Réunion pour un montant de 14,6 M€ AEM, et signé deux promesses de vente pour les sites de Gap et Lannion, pour un montant cumulé additionnel de 19,1 M€ AEM. Cette rotation d'actifs, en ligne avec les critères d'arbitrage de la Société et réalisée sur des valeurs supérieures aux expertises, permettra de financer notamment son portefeuille de projets relatif de 825 M€ et ainsi alimenter la croissance du FFO et de l'ANR à moyen terme.

En termes de développements, Mercialys a poursuivi la mise en œuvre de son portefeuille de projets, avec notamment la signature de nouvelles moyennes surfaces différentiantes pour les surfaces d'hypermarchés transformés d'Annecy, Besançon et Brest (dont la Fnac et New Yorker), et un taux de pré-commercialisation de 98% atteint sur l'extension du centre du Port à La Réunion. La livraison de l'ensemble de ces actifs est prévue au 4^{ème} trimestre 2018.

Enfin, Mercialys a finalisé le refinancement de l'obligation de 479,7 M€ arrivant à échéance en mars 2019. L'émission obligataire de 300 M€ à 8 ans conclue en février dernier dans des conditions attractives, couplée au placement privé de 150 M€ à 10 ans réalisé en novembre 2017, induira une économie de frais financiers substantielle à compter de mars 2019. A fin juin 2018, la LTV hors droits ressort à 40,2% (39,9% en intégrant les promesses de ventes signées). L'agence de notation Standard & Poor's a réitéré sa notation BBB / perspective stable le 11 juin 2018, et Mercialys maintiendra un profil financier solide à moyen terme visant à préserver cette notation financière.

Forte de cette dynamique, et plus que jamais en ordre de marche pour répondre à la cyclicité intrinsèque des différents secteurs de la consommation, Mercialys confirme, avec un niveau de confiance élevé, ses objectifs annuels 2018, à savoir : 1/ une croissance organique des loyers facturés attendue supérieure à +2% hors indexation, le rebond sensible de cette dernière devant conduire la croissance organique incluant l'indexation à un niveau sensiblement supérieur à +3% ; 2/ un FFO par action attendu en progression d'au moins +2%, hors impact du coût de portage lié au refinancement de l'obligation à maturité 2019, dont le montant est estimé à 4 M€ après mise en place d'instruments de couverture (y compris effet du placement privé conclu en novembre 2017); 3/ un dividende en progression d'au moins +2%, dans une fourchette de 85% à 95% du FFO 2018.

1.2. Des réponses immobilières et commerciales de Mercialys qui consolident la capacité de résilience des enseignes sélectionnées sur son patrimoine

Les évolutions des modes de consommation engendrent une fragmentation croissante des parcours clients, au sein desquels le modèle du centre commercial se révèle être un format toujours pertinent pour les consommateurs et rentable pour les enseignes.

Comme démontré par AT Kearney¹, le marché du commerce voit en effet cohabiter pour la première fois six générations de consommateurs. Parmi eux, les baby-boomers (génération née après la seconde guerre mondiale) et la génération X (née entre 1965 et 1980) exercent une influence économique majeure et devraient continuer à le faire pour les 10 à 20 prochaines années, au travers d'un pouvoir d'achat supérieur à la moyenne et d'une espérance de vie qui s'allonge. Ce phénomène soutient les modes de consommation axés autour du commerce physique. Les centres commerciaux, comme souligné par l'étude Retailscope 2017 Odoxa, demeurent d'ailleurs de loin la destination shopping préférée des français, assurant à ce format des fondamentaux solides à moyen et long terme.

En outre, la stabilité des frais de livraison des commandes en ligne (7 € par commande en moyenne à Paris, ville pourtant la plus densément peuplée de France²) couplée au recul régulier du panier moyen en ligne depuis 2011 (de 91 € à 65,5 € par commande³) est un puissant facteur de développement du « ship from store »⁴ et de consolidation de la rentabilité du format magasin en tant que canal de distribution.

Enfin, si les commerçants font indubitablement face à des éléments de cyclicité qui s'accroissent et des modes de consommation plus divers, les enseignes préférées des français restent solidement ancrées dans le commerce physique, avec aux premières places Décathlon, Cultura, Picard et la FNAC⁵. Le facteur clé de succès commun à ces acteurs, quel que soit leur secteur d'activité, est leur capacité à renouveler leurs offres, services et concepts, une démarche fortement soutenue par Mercialys via l'apport aux enseignes de réponses immobilières pertinentes.

Ainsi, Mercialys a par exemple capitalisé depuis 2015 sur la réinvention opérée par les opérateurs d'électrodomestique en leur offrant des surfaces adaptées dans le cadre de la réduction des surfaces d'hypermarchés.

Au sein du secteur du textile, Mercialys sélectionne les concepts gagnants, dont l'une des caractéristiques est la combinaison de stratégies on et offline, en leur offrant une modularité des espaces permettant notamment une parfaite adaptation au format de la « fast fashion ».

Le secteur beauté / santé a vu pour sa part des marques traditionnelles se renouveler, en offrant plus de services en magasin et en renforçant leur exposition multicanale. Ce segment est très bien représenté au sein du patrimoine de Mercialys, non seulement via des enseignes leaders au niveau national, mais également au travers des pharmacies, qui réalisent globalement plus de 10% de leur chiffre d'affaires en parapharmacie⁶ et constituent des points d'ancrage locaux puissants pour les clients, ainsi que d'enseignes en franchise, qui développent une connaissance forte de la clientèle et de la zone de chalandise.

¹ The future of shopping centers

² Exane BNP Paribas

³ FEVAD - montant moyen des transactions en ligne

⁴ Organisation de l'expédition d'une commande en ligne à un consommateur depuis le magasin de proximité le plus approprié, sur la base notamment de son stock et de sa situation géographique

⁵ Classement OC&C 2018 des enseignes préférées des français

⁶ KPMG Pharmacies moyennes professionnelles 2017 – 25ème édition

Enfin, sur le secteur de la restauration, Mercialys a optimisé l'offre de ses centres commerciaux, les cafétérias ayant notamment été fermées en quasi-totalité, au profit d'enseignes de restauration rapide, de brasseries ou de concepts dédiés (burgers, bagels...), qui constituent des facteurs de récurrence de fréquentation.

Ce savoir-faire, à la fois immobilier et commercial, positionne Mercialys sur les enseignes à succès et entretient la surperformance de la Société par rapport à la moyenne nationale tant en termes de fréquentation que de chiffre d'affaires des commerçants, alimentant le potentiel de réversion des loyers. La pertinence du maillage géographique offert par le portefeuille participe par ailleurs au succès des enseignes et à leur rentabilité, limitant l'exposition de la Société aux défaillances et aux arbitrages de points de vente.

1.3. Mercialys place les grandes attentes des consommateurs au cœur de sa stratégie marketing

La Société a acquis la conviction que les principales attentes des consommateurs s'articulent autour de 5 besoins structurants :

- Besoin de simplicité : 1 français sur 2 choisit son centre commercial en fonction de sa facilité d'accès et 78% des clients consacrent moins de 2 heures à une sortie shopping⁷
- Besoin de reconnaissance et récompense : 56% des consommateurs veulent bénéficier d'offres personnalisées⁸
- Besoin de trouver du sens : 53% des français privilégient les marques soucieuses d'éthique et de développement durable⁹
- Besoin de se référer à sa communauté : 92% des clients font plus confiance à un influenceur qu'à une publicité traditionnelle ou à une célébrité¹⁰
- Besoin d'immédiateté : 88% des clients considèrent que le fait de répondre immédiatement à une demande d'aide accroît leur fidélité¹¹

Afin de répondre à ces attentes structurantes, Mercialys a mis en place une stratégie marketing pragmatique et offre des services favorisant la récurrence de fréquentation. Parmi les nombreuses initiatives mises en œuvre à ce titre, Mercialys a notamment mis l'accent sur la visibilité digitale de ses sites et de leurs services, mais également sur celle des offres de ses commerçants.

Par exemple, au-delà de mécanismes de référencement optimisés (Google, Waze...), Mercialys a fortement amélioré la personnalisation de ses interactions avec les visiteurs des galeries, au travers de sa base de données qualifiées qui contient à date 552 000 contacts (soit un doublement sur un an), une quantité significative d'informations qualifiées, conformes au RGPD, grâce au programme de fidélité dématérialisé, et concentre 10% en moyenne des clients uniques de chaque zone de chalandise. Elle s'est enrichie de +11% de nouveaux inscrits depuis janvier 2018 via le système de parrainage à lui seul et a permis l'envoi de 150 000 notifications push par mois promouvant les enseignes et leurs bons plans. Sur les 6 derniers mois le taux d'ouverture des e-mails personnalisés a d'ailleurs progressé de +30 points de pourcentage pour atteindre un niveau très satisfaisant de 45%.

⁷ Magazine LSA mai 2018

⁸ L'Observatoire Cetelem 2017

⁹ L'Observatoire Cetelem 2013

¹⁰ Etude Forbes, Musefind

¹¹ Etude State of the connected customer de Salesforce

1.4. Analyse détaillée des résultats

1.4.1. Une croissance organique particulièrement soutenue

Les revenus locatifs comprennent pour l'essentiel les **loyers facturés** par Mercialys, 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)	30/06/2018	30/06/2017	% var
Loyers facturés	91 381	92 098	-0,8%
Droits d'entrée	771	1 020	-24,4%
Revenus locatifs	92 152	93 118	-1,0%
Charges locatives et impôt foncier non refacturables	-3 411	-3 508	-2,8%
Charges sur immeuble	-2 918	-3 155	-7,5%
Loyers nets	85 823	86 455	-0,7%

L'évolution des loyers facturés de **-0,8 point** résulte des éléments suivants :

- une croissance organique des loyers facturés extrêmement dynamique¹² : **+3,8 points**, soit +3,5 M€
- les cessions d'actifs réalisées en 2017 et 2018 : **-3,2 points**, soit -3,0 M€
- d'autres effets incluant notamment la vacance stratégique liée aux programmes d'extensions et de restructurations en cours : **-1,3 point**, soit -1,2 M€

A périmètre constant, les loyers facturés progressent de **+3,8%**, dont notamment :

- **+1,3 point** au titre de l'indexation¹³
- **+2,5 points** au titre de l'ensemble des actions menées sur le parc, les renouvellements et les recommercialisations ayant généré une croissance moyenne de la base locative annualisée de +12,1%¹⁴ au 1^{er} semestre 2018

Les **droits d'entrée et indemnités de déspecialisation** perçus sur la période s'élèvent à 0,4 M€, contre 0,6 M€ au 1^{er} semestre 2017, et se décomposent comme suit :

- 0,4 M€ de droits d'entrée liés à l'activité courante de recommercialisation (vs. 0,6 M€ au 1^{er} semestre 2017)
- un montant non significatif d'indemnités de déspecialisation, à l'instar du 1^{er} semestre 2017

Après prise en compte des étalements sur la durée ferme des baux prévus par les normes IFRS, les droits d'entrée comptabilisés sur le 1^{er} semestre 2018 s'établissent à 0,8 M€, contre 1,0 M€ au 1^{er} semestre 2017.

Les **revenus locatifs** s'élèvent ainsi à 92,2 M€ au 30 juin 2018, en baisse de -1,0% par rapport au 1^{er} semestre 2017.

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

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

¹³ L'indexation du 1^{er} semestre 2018 correspond, dans la grande majorité des baux, soit à la variation de l'indice ICC, soit à la variation de l'indice ILC, comprises entre le deuxième trimestre 2016 et le deuxième trimestre 2017 (respectivement +2,6% et +1,5%)

¹⁴ Base vacants au dernier loyer connu pour les recommercialisations

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 6,3 M€ pour le 1^{er} semestre 2018, contre 6,7 M€ au 1^{er} semestre 2017. Le ratio charges sur immeubles non récupérées / loyers facturés s'élève ainsi à 6,9% sur le 1^{er} semestre 2018, contre 7,2% sur le 1^{er} semestre 2017. Au travers de l'impact des cessions d'actifs réalisées en 2017, et de la légère baisse des droits d'entrée, les loyers nets sont en léger recul de -0,7% au 30 juin 2018 par rapport au 30 juin 2017, à 85,8 M€ contre 86,5 M€.

1.4.2. La résilience du format prouvée au travers d'excellents 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 commerçants¹⁵.

Ainsi, en cumul à fin mai 2018, le **chiffre d'affaires des commerçants** des grands centres et principaux centres locaux de proximité de Mercialys a progressé de +1,2% (à surfaces constantes), contre un recul de -1,8% pour l'ensemble du marché des centres commerciaux (CNCC¹⁶), soit un écart positif de +300 pb.

La **fréquentation** des grands centres et principaux centres locaux de proximité de Mercialys a progressé quant à elle de +2,1% en cumul à fin juin 2018, contre un recul de -1,2% pour le CNCC¹⁶, soit une surperformance de +330 pb.

Le **taux de vacance financière courante** – qui exclut la vacance « stratégique » décidée afin de faciliter la mise en place des plans d'extensions et restructurations – demeure à un niveau très faible. Il s'élève à 2,5% au 1^{er} semestre 2018, un niveau stable par rapport à fin 2017 (2,5% au 31 décembre 2017 et 2,2% au 30 juin 2017). Le taux de vacance total¹⁷ s'élève, lui, à 3,4% au 30 juin 2018, inchangé par rapport au 31 décembre 2017, et en léger recul par rapport au 30 juin 2017 (3,6%).

Le **coût d'occupation**¹⁸ des locataires s'établit à 10,5% sur les grands centres commerciaux, en léger accroissement par rapport au 31 décembre 2017 (10,3%). Ce taux reste à un niveau modéré comparé aux pairs de Mercialys. 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.

Le **taux de recouvrement** sur 12 mois à fin juin 2018 est resté élevé à 97,1% de la facturation, en ligne avec les taux constatés à fin décembre (97,0%) et fin juin 2017 (97,1%).

¹⁵ Grands centres et principaux centres leaders de proximité Mercialys à surfaces constantes, représentant environ 85% de la valeur des centres commerciaux de la société (périmètre tel que transmis au CNCC par Mercialys)

¹⁶ Indice CNCC tous centres, périmètre comparable

¹⁷ Conformément à la méthode de calcul EPRA : valeur locative des locaux vacants / (loyer minimum garanti annualisé des locaux occupés + valeur locative des locaux vacants)

¹⁸ Rapport entre le loyer et les charges payés par les commerçants et leur chiffre d'affaires (hors grandes surfaces alimentaires): (loyer + charges TTC) / chiffre d'affaires TTC

1.4.3. 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 et de H&M (3,1%), aucun autre locataire ne représente plus de 2% du loyer total.

Le poids de Casino dans les loyers totaux représente 29,4% au 30 juin 2018, contre 28,9% au 31 décembre 2017 et 30,3% au 30 juin 2017. Cette tendance sur le semestre s'explique notamment par les effets de périmètre (cession de la galerie de Saint-Paul à La Réunion) et la prise d'effet de l'indexation plus en amont de l'année sur les baux relatifs au périmètre Casino par rapport à la moyenne du portefeuille.

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

	Nombre de baux	LMG* + variable annuels 30/06/2018 (en M€)	30/06/2018 (en %)	30/06/2017 (en %)
Enseignes nationales et internationales	1 486	106,4	59,9%	57,6%
Enseignes locales	573	19,0	10,7%	12,2%
Cafétérias Casino / Restauration	6	1,1	0,6%	0,6%
Monoprix	8	11,6	6,5%	6,5%
Géant Casino et autres entités	57	39,5	22,3%	23,2%
Total	2 130	177,5	100,0%	100,0%

* LMG = Loyer Minimum Garanti

La **répartition par secteur d'activité** (y compris les Grandes Surfaces Alimentaires : GSA) des loyers de Mercialis reste également très diversifiée :

	30/06/2018	30/06/2017
Restauration	7,4%	6,8%
Santé et beauté	10,5%	10,2%
Culture, cadeaux et sport	13,4%	11,7%
Equipement de la personne	31,0%	32,1%
Equipement du ménage	7,0%	7,5%
Grandes surfaces alimentaires	28,1%	29,1%
Services	2,6%	2,5%
Total	100,0%	100,0%

La **structure des loyers** au 30 juin 2018 montre la prédominance, en termes de masse locative, des baux intégrant une clause variable :

	Nombre de baux	En millions d'euros	30/06/2018 (en %)	30/06/2017 (en %)
Baux avec clause variable	1 262	97,4	55%	53%
- dont Loyer Minimum Garanti		92,4	52%	50%
- dont Loyer Variable		5,0	3%	3%
Baux sans clause variable	868	80,2	45%	47%
Total	2 130	177,5	100%	100%

La structure des loyers au 30 juin 2018 présente par ailleurs une prédominance de baux indexés à l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux).

	Nombre de baux	En millions d'euros	30/06/2018 (en %)	30/06/2017 (en %)
Baux indexés à l'ILC	1 632	159,3	92%	90%
Baux indexés à l'ICC	267	11,5	7%	8%
Baux indexés à l'ILAT ou non révisables	231	1,8	1%	1%
Total	2 130	172,5	100%	100%

L'échéancier des baux, enfin, est détaillé dans le tableau ci-dessous :

	Nombre de baux	LMG + variable annuels (en M€)	Part des baux échus (% LMG + variable annuels)
Echus au 31/12/2017	301	13,9	7,8%
2018	160	5,5	3,1%
2019	127	6,3	3,6%
2020	190	13,2	7,5%
2021	161	9,6	5,4%
2022	176	11,2	6,3%
2023	121	8,7	4,9%
2024	152	10,5	5,9%
2025	150	9,4	5,3%
2026	248	26,1	14,7%
2027 et au-delà	344	63,1	35,5%
Total	2 130	177,5	100,0%

1.4.4. Revenus de gestion, charges de structure et EBITDA

(en milliers d'euros)	30/06/2018	30/06/2017	% var
Loyers nets	85 823	86 455	-0,7%
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	1 609	2 537	-36,6%
Autres produits et charges	-2 934	-3 262	-10,1%
Charges de personnel	-5 852	-6 411	-8,7%
EBITDA	78 647	79 319	-0,8%
% revenus locatifs	85,3%	85,2%	na

Les **revenus de gestion, d'administration et d'autres activités** comprennent notamment les honoraires facturés au titre de prestations de service réalisées par certaines équipes de Mercialys (que ce soit dans le cadre d'une prestation de conseil réalisée par l'équipe d'asset management 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 30 juin 2018 s'établissent à 1,6 M€ contre 2,5 M€ au 30 juin 2017. Le 1^{er} semestre 2017 avait bénéficié d'une facturation d'honoraires ponctuelle au titre des licences d'utilisation de la marque G La Galerie pour 0,8 M€.

Aucune **marge de promotion immobilière** n'a été comptabilisée au 1^{er} semestre 2018, ni au 1^{er} semestre 2017.

Les **autres produits courants** de 0,3 M€ comptabilisés au 1^{er} semestre 2018 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 courantes** 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 2018, ces charges se sont élevées à 3,2 M€ contre 3,5 M€ au 1^{er} semestre 2017. Cette évolution traduit notamment les efforts de maîtrise des coûts de structure menés par la Société.

Les **charges de personnel** s'élèvent à 5,9 M€ au 1^{er} semestre 2018, en baisse sensible par rapport au montant constaté au 1^{er} semestre 2017 (6,4 M€). Une partie de ces charges de personnel fait l'objet d'une facturation d'honoraires, que ce soit dans le cadre de prestations de conseil réalisées par l'équipe d'asset management qui travaille de façon transversale pour Mercialys et le Groupe Casino, ou dans le cadre de prestations de direction de centre réalisées par les équipes de Mercialys (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 (EBITDA¹⁹)** s'élève à 78,6 M€ au 30 juin 2018, en légère baisse par rapport au 30 juin 2017 (79,3 M€). Le ratio EBITDA / revenus locatifs s'établit à un excellent niveau de 85,3% à fin juin 2018, contre 85,2% à fin juin 2017.

1.4.5. Résultat financier

Mercialys a finalisé le **refinancement anticipé** de la souche obligataire de 479,7 M€ qui sera remboursé à son échéance en mars 2019 et portant un coupon de 4,125%. En effet, en février 2018, la Société a placé avec succès une émission obligataire à maturité février 2026 d'un montant de 300 M€ et portant un coupon de 1,80%. Cette opération a fait suite à l'émission obligataire de 150 M€ à maturité novembre 2027, finalisée en novembre 2017 dans le cadre d'un placement privé et portant un coupon de 2,00%.

Ces nouvelles lignes de financement, levées dans des conditions très favorables, contribuent à allonger la maturité moyenne de la dette et à abaisser très significativement le coût de financement de Mercialys à partir de mars 2019. Après la mise en place d'instruments de couverture, l'impact sur le Résultat des opérations (FFO) 2018 du coût de portage de ces nouveaux financements d'un total de 450 M€ est estimé à 4,0 M. A ce titre, le coût de portage enregistré par Mercialys au 1^{er} semestre 2018, prenant en compte l'impact des instruments de couverture, s'est élevé à 1,9 M€. Suite au remboursement de l'obligation de 479,7 M€ en mars 2019, Mercialys bénéficiera, toutes choses égales par ailleurs, d'un recul sensible de ses frais financiers, qui se poursuivra, prorata temporis, en 2020.

¹⁹ Earnings before interests, tax, depreciation and amortization

Le **résultat financier** s'établit à 16,2 M€ au 30 juin 2018 contre 17,1 M€ au 30 juin 2017. Les éléments non récurrents (inefficacité des couvertures et risque de défaillance bancaire) représentent un montant non significatif à fin juin 2018, contre une charge de 2,1 M€ à fin juin 2017. Le résultat financier pris en compte dans le calcul du résultat des opérations (FFO) ressort ainsi à 16,2 M€ au 30 juin 2018, contre 15,1 M€ au 1^{er} semestre 2017.

Le **coût moyen réel** de la dette tirée au 30 juin 2018 ressort à 1,8%, en baisse par rapport au coût de 1,9% constaté au 30 juin et 31 décembre 2017.

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2018	30/06/2017	% var
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie (a)	195	44	+343,2%
Coût de la dette mise en place (b)	-21 391	-18 274	+17,1%
Impact des instruments de couverture (c)	5 888	2 050	+187,2%
Coût des crédits-baux immobiliers (d)			
Coût de l'endettement financier brut hors éléments exceptionnels	-15 503	-16 224	-4,4%
Amortissement exceptionnel des frais en lien avec le remboursement anticipé de la dette bancaire (e)			
Coût de l'endettement financier brut (f) = (b)+(c)+(d)+(e)	-15 503	-16 224	-4,4%
Coût de l'endettement financier net (g) = (a)+(f)	-15 308	-16 180	-5,4%
Coût du Revolving Credit Facility et des prêts bilatéraux (non tirés) (h)	-1 058	-1 057	+0,1%
Autres charges financières (i)	-6	-4	+50,0%
Autres charges financières hors éléments exceptionnels (j) = (h)+(i)	-1 064	-1 061	+0,3%
Amortissement exceptionnel en lien avec le refinancement du RCF (k)			
Autres charges financières (l) = (j)+(k)	-1 064	-1 061	+0,3%
TOTAL CHARGES FINANCIERES (m) = (f)+(l)	-16 566	-17 285	-4,2%
Produits issus des participations			
Autres produits financiers	162	120	+35,5%
Autres produits financiers (n)	162	120	+35,5%
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (o) = (a)+(n)	357	164	+118,2%
RESULTAT FINANCIER = (m)+(o)	-16 211	-17 121	-5,3%

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

1.4.6.1. Résultat des opérations (FFO)

(en milliers d'euros)	30/06/2018	30/06/2017	% var
EBITDA	78 647	79 319	-0,8%
Résultat financier (hors impact de l'inefficacité des couvertures et risque de défaillance bancaire)	-16 194	-15 064	+7,5%
Reprise / (dotation) aux provisions	589	416	+41,5%
Autres produits et charges opérationnels (hors plus-value de cessions et dépréciation)	838	-169	na
Charge d'impôt	-1 076	-1 133	-5,0%
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	2 170	1 343	+61,6%
Intérêts minoritaires hors plus-values et amortissement	-5 159	-5 098	+1,2%
FFO	59 815	59 614	+0,3%
FFO par action	0,65	0,65	+0,4%

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. Les charges constatées par Mercialys au titre de l'impôt sont donc engendrées par la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), l'impôt sur les sociétés sur des activités n'entrant pas dans le statut SIIC, les impôts différés, et le cas échéant par la contribution de 3 % sur la distribution de résultats ou de plus-values non concernés par l'obligation de distribution au titre du statut SIIC.

Le 1^{er} semestre 2018 enregistre une **charge d'impôt** de 1,1 M€, principalement composée de 1,0 M€ de CVAE et 0,1 M€ d'impôt différé. La charge d'impôt au 1^{er} semestre 2017 s'était également élevée à 1,1 M€.

Le montant pris en compte au 30 juin 2018 au titre de la **quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence** s'élève à 2,2 M€ contre 1,3 M€ au 30 juin 2017. La SCI AMR a notamment bénéficié de tendances favorables au travers d'un patrimoine complété des sites dynamiques de Niort et Albertville et la SCI Rennes Anglet a également enregistré une performance très satisfaisante. Les sociétés comptabilisées par mise en équivalence dans les comptes consolidés de Mercialys sont la SCI AMR (créée en partenariat avec Amundi Immobilier en 2013), la SNC Aix2 (dont Mercialys a acquis 50% des parts en décembre 2013 et dont Altarea Cogedim détient les 50% restants), la société Corin Asset Management SAS (dont Mercialys détient 40% des parts), ainsi que la SCI Rennes Anglet (dont Mercialys détient 30% des parts).

Les **intérêts minoritaires (hors plus-values et amortissements)** ressortent à 5,2 M€ au 30 juin 2018 contre 5,1 M€ au 30 juin 2017. Ils sont liés à la participation de 49 % de BNP Paribas REIM France dans les sociétés Hyperthetis Participations et Immosiris. Mercialys conservant le contrôle exclusif, ces filiales sont consolidées par intégration globale.

Sur la base de ces éléments, le **résultat des opérations (FFO)**, qui correspond au résultat net avant dotation aux amortissements, plus-values de cession nettes de frais associés, dépréciations d'actifs éventuelles, et autres effets non récurrents, s'élève à 59,8 M€ au 30 juin 2018, contre 59,6 M€ au 30 juin 2017, soit une hausse de +0,3%. Hors impact du coût de refinancement anticipé de l'obligation à maturité mars 2019, la progression du FFO ressort à +3,5%. Considérant le nombre d'actions moyen pondéré totalement dilué à la fin du semestre, le FFO représente 0,65 euro par action au 30 juin 2018, contre 0,65 euro par action au 30 juin 2017, soit une hausse de +0,4%.

Hors impact du refinancement de l'obligation à maturité 2019, qui s'est élevé à 1,9 M€ sur le 1^{er} semestre 2018, le FFO ressort à 61,7 M€, soit en hausse de +3,5% par rapport à fin juin 2017.

1.4.6.2. Résultat net part du groupe (RNPG)

(en milliers d'euros)	30/06/2018	30/06/2017	% var
FFO	59 815	59 614	+0,3%
Dotation aux amortissements	-18 119	-16 983	+6,7%
Autres produits et charges opérationnels	3 116	8 599	-63,8%
Inefficacité des couvertures / risque de défaillance bancaire	-18	-2 057	na
Intérêts ne donnant pas le contrôle et SME : plus-values et amortissements	118	895	na
Résultat net part du Groupe	44 913	50 067	-10,3%

Les **dotations aux amortissements et aux provisions** s'établissent à 18,1 M€ au 30 juin 2018 contre 17,0 M€ au 30 juin 2017, cette évolution reflétant les investissements réalisés par Mercialys sur la période.

Les **autres produits et charges opérationnels** correspondent au montant des plus-values de cessions immobilières nettes de frais et provisions pour dépréciations des actifs.

Le montant des autres produits opérationnels s'élève à 15,6 M€ au 30 juin 2018, contre 150,8 M€ au 30 juin 2017. Ce montant inclut essentiellement :

- le produit de 14,0 M€ lié aux cessions réalisées sur la période
- des compléments de prix constatés sur des cessions antérieures à hauteur de 1,4 M€

Le montant des autres charges opérationnelles s'élève à 12,4 M€ au 30 juin 2018, contre 142,2 M€ au 30 juin 2017. Il correspond essentiellement à :

- la valeur nette comptable des actifs cédés au cours du 1^{er} semestre 2018 et frais afférant à ces cessions, soit 10,8 M€
- des dépréciations d'immeubles de placement pour 1,5 M€

Sur cette base, le montant de la plus-value nette constatée sur la cession du site de Saint Paul dans les comptes consolidés au 30 juin 2018 ressort à 3,3 M€.

Dès lors, le **résultat net part du Groupe**, tel que défini par les normes IFRS, s'élève à 44,9 M€ au 30 juin 2018 contre 50,1 M€ au 30 juin 2017, soit une baisse de -10,3%.

1.5. Livraisons, investissements et cessions

1.5.1. Poursuite de la dynamique de cessions

Mercialys a conclu en juin 2018 la **cession du site de Saint-Paul à La Réunion** pour un montant AEM de 14,6 M€, en ligne avec la valeur d'expertise et engendrant une plus-value de 3,3 M€. Cette opération s'inscrit dans le cadre du rééquilibrage de l'exposition de Mercialys à la zone de chalandise situé au nord-ouest de l'île, essentiellement composée des communes de Saint-Paul et Le Port, où la Société développe cette année son projet majeur d'extension.

Poursuivant sa stratégie de rotation d'actifs, Mercialys a par ailleurs **signé deux promesses de vente** pour les sites de Gap et Lannion, représentant un montant cumulé de 19,1 M€ AEM, supérieur aux valeurs d'expertise. Ces deux sites bien ancrés dans le tissu local, sont de taille limitée par rapport aux critères de Mercialys.

Ces arbitrages contribuent au financement du portefeuille de projets relatif de la Société.

1.5.2. Des investissements ciblés et créateurs de valeur

Parallèlement, Mercialys a **poursuivi la mise en œuvre des 4 projets planifiés pour 2018** (livraison prévue au dernier trimestre), à savoir les 3 requalifications de surface d'hypermarchés à Annecy, Besançon et Brest et l'extension du centre commercial du Port à La Réunion.

Des baux ont été signés avec des enseignes emblématiques dont la Fnac à Besançon et New Yorker à Brest. Ces locomotives de trafic distinctives contribueront pleinement à la diversification du mix marchand des centres et à renforcer leur leadership local.

Sur l'île de La Réunion, le taux de pré-commercialisation de l'extension du centre commercial du Port atteint désormais 98%. Les 8 300 m² de nouvelles surfaces commerciales accueilleront 44 nouvelles enseignes dont 5 moyennes surfaces, parmi lesquelles figurent notamment Koton, Sfera, American Vintage, Springfield, la Fée Maraboutée, Muy Mucho, Nespresso, İdkids ou encore Courir.

L'ensemble de ces projets, qui représentent 79,5 M€ d'investissements totaux et dont 25,0 M€ restent à engager au 30 juin 2018, permettront de générer 4,9 M€ de loyers annualisés supplémentaires, soit un taux de rendement de 6,2%.

A fin juin 2018, le **portefeuille de projets de Mercialys s'établit à 825 M€**, soit 23% de la valeur du patrimoine hors droits. 33 centres commerciaux et sites de centre-ville sur les 56²⁰ que compte la Société disposent de projets identifiés, une profondeur qui confère à Mercialys une grande flexibilité dans la gestion de son parc et une réactivité au gré des évolutions des différentes zones de chalandise. La Société dispose par ailleurs d'une grande maîtrise financière, puisque seuls les investissements inhérents aux projets 2018 sont actuellement engagés.

²⁰ Auxquels s'ajoutent 6 actifs diffus représentant une valeur d'expertise droits inclus totale de 24,7 M€

(en millions d'euros)	Investissement total (M€)	Investissement restant à engager (M€)	Loyers nets prévisionnels (M€)	Rendement net cible	Date de livraison
PROJETS ENGAGÉS	79,5	25,0	4,9	6,2%	2018
Le Port (extension)	73,8	21,3	4,6	6,2%	2018
Autres projets	5,7	3,6	0,4	6,1%	2018
Anancy	0,5	0,4	-	-	-
Besançon	2,1	2,0	-	-	-
Brest	3,1	1,2	-	-	-
PROJETS MAÎTRISÉS	353,0	348,2	19,8²¹	6,6%²¹	2019 / 2022
Restructurations et requalifications	61,3	60,4	3,7	6,0%	2019 / 2021
dont Le Port (food court)	0,8	0,8	-	-	-
dont Marseille La Valentine	16,3	16,3	-	-	-
dont Aix-Marseille Plan de Campagne (transf.)	8,2	8,1	-	-	-
Extensions et retail parks	239,5	235,6	16,1	6,7%	2019 / 2021
dont Le Port (retail park)	11,7	11,7	-	-	-
dont Aix-Marseille Plan de Campagne (ext.)	40,0	40,0	-	-	-
dont Nîmes	40,9	40,9	-	-	-
Projets mixtes de centre-ville	52,2	52,1	na	na	2021 / 2022
dont Marcq-en-Baroeul	18,0	18,0	-	-	-
dont Chaville	8,4	8,4	-	-	-
dont Puteaux	19,5	19,5	-	-	-
dont Saint-Denis	6,3	6,3	-	-	-
PROJETS IDENTIFIÉS	392,0	391,9	25,1²¹	7,0%²¹	2021 / 2024
TOTAL PROJETS	824,5	765,0	49,8²¹	6,7%²¹	2018 / 2024

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

1.6. Expertise du patrimoine immobilier et Actif Net Réévalué

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

Sur ces bases, **la valorisation du patrimoine** ressort à 3 796,6 M€ droits inclus au 30 juin 2018, contre 3 736,7 M€ au 31 décembre 2017. Hors droits, cette valeur ressort à 3 571,3 M€ à fin juin 2018 contre 3 513,4 M€ à fin décembre 2017.

La valeur du portefeuille droits inclus s'inscrit donc en hausse de +1,6% sur 6 mois (+1,4% à périmètre constant²²) et en progression de +2,6% sur 12 mois (+2,4% à périmètre constant). Au titre de la croissance organique du patrimoine au 1^{er} semestre 2018, l'effet positif des investissements réalisés sur la période ressort à +0,5%.

²¹ Hors impact des projets mixtes de centre-ville pour 85 M€ d'investissements, pouvant également générer des marges de promotion immobilière

²² Sites constants en surface

Le **taux de rendement moyen des expertises** ressort à 5,07% au 30 juin 2018, contre 5,13% au 31 décembre 2017 et de 5,14% au 30 juin 2017. La contraction de 6 pb du taux de capitalisation du portefeuille sur le semestre provient essentiellement de l'intégration dans la valeur du patrimoine des investissements réalisés sur les projets en cours, la valeur des loyers à terme prise en compte au titre de ces projets étant inchangée.

A noter que la contribution de l'activité de Commerce Ephémère à la création de valeur est significative, puisqu'elle représente 176 M€ de la valeur du patrimoine au 30 juin 2018, alors qu'elle n'implique pas d'investissements en contrepartie.

Catégorie d'actif immobilier	Taux de capitalisation moyen 30/06/2018	Taux de capitalisation moyen 31/12/2017	Taux de capitalisation moyen 30/06/2017
Grands centres régionaux et commerciaux	4,82%	4,82%	4,94%
Centres locaux de proximité et actifs de centre-ville	5,88%	6,13%	5,79%
Ensemble du portefeuille ²³	5,07%	5,13%	5,14%

Le tableau suivant présente la répartition du portefeuille immobilier de Mercialys en termes de juste valeur et de surface locative brute par catégorie de site au 30 juin 2018, ainsi que les loyers d'expertise correspondants :

Catégorie d'actif immobilier	Nombre d'actifs au 30/06/2018	Valeur d'expertise (hors droit) au 30/06/2018		Valeur d'expertise (droits inclus) Au 30/06/2018		Surface locative brute au 30/06/2018		Loyers nets potentiels d'expertise	
		(M€)	(%)	(M€)	(%)	(m ²)	(%)	(M€)	(%)
Grands centres régionaux et commerciaux	24	2 714,1	76,0%	2 883,6	76,0%	633 450	72,3%	139,1	72,3%
Centres locaux de proximité et actifs de centre-ville	32	834,2	23,4%	888,4	23,4%	233 388	26,6%	52,3	27,2%
Sous-total Centres Commerciaux	56	3 548,3	99,4%	3 771,9	99,4%	866 838	99,0%	191,4	99,4%
Autres sites ²³	6	23,0	0,6%	24,7	0,6%	9 102	1,0%	1,1	0,6%
Total	62	3 571,3	100,0%	3 796,6	100,0%	875 940	100,0%	192,5	100,0%

Dès lors, **l'actif net réévalué triple net (format EPRA) est en hausse de +1,3%** au 1^{er} semestre, et de +2,2% sur 12 mois à 20,81 euros par action. Cette variation de +0,26 € / action sur le semestre résulte des impacts suivants :

- versement de dividendes : -0,68 €
- résultat des opérations (FFO) : +0,65 €
- variation de la plus-value latente (soit le différentiel entre la valeur nette comptable des actifs au bilan et la valeur d'expertise hors droits) : +0,34 €, dont un effet taux pour -0,02 €, un effet loyers pour +0,38 €, et d'autres effets²⁴ pour -0,02 €
- variation de la juste-valeur des instruments financiers et autres éléments : -0,05 €

²³ Incluant les autres actifs (grandes surfaces spécialisées, cafeterias indépendantes et autres sites isolés)

²⁴ Dont impact de la réévaluation des actifs hors périmètre organique et des Sociétés Mises en Equivalence, des capex de maintenance et des plus-values de cessions d'actifs

Après prise en compte de l'évolution du rendement moyen des expertises du patrimoine de Mercialis par rapport au 31 décembre 2017, la **grille des taux de capitalisation applicables pour le second semestre 2018** aux opérations d'investissements entrant dans le cadre de la Convention de Partenariat signée entre Mercialis et Casino est la suivante :

Type d'actif	Centres commerciaux		Retail parks		Centre-ville
	France continentale	Corse et DOM TOM	France continentale	Corse et DOM TOM	
> 20 000 m ²	5,4%	6,0%	6,0%	6,3%	5,2%
5 000 à 20 000 m ²	5,9%	6,3%	6,3%	6,7%	5,5%
< 5 000 m ²	6,3%	6,7%	6,7%	7,3%	6,0%

1.7. Structure financière

1.7.1. Coût et structure de la dette

Au 30 juin 2018, le montant de la **dette tirée** par Mercialis s'élève à 1 865 M€ se décomposant en :

- 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 ;
- 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 d'un montant nominal total de 300 M€, rémunérée au taux fixe de 1,80%, avec une échéance en février 2026 ;
- une souche obligataire, sous format de placement privé, d'un montant nominal total de 150 M€, rémunérée au taux fixe de 2,00%, avec une échéance en novembre 2027 ;
- 185 M€ d'encours de billets de trésorerie rémunérés à un taux moyen légèrement négatif.

La **dette financière nette** s'établit à 1 465,5 M€ au 30 juin 2018, contre 1 427,0 M€ au 31 décembre 2017.

La **trésorerie** du Groupe s'élève à 383,1 M€ au 30 juin 2018, contre 196,5 M€ au 31 décembre 2017. 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 : +80,6 M€
- les encaissements/décaissements liés aux cessions/acquisitions d'actifs réalisés au cours du 1^{er} semestre 2018 : -32,2 M€
- la distribution de dividendes aux actionnaires et aux minoritaires : -68,1 M€
- la levée de nouveaux emprunts net du remboursement de billets de trésorerie : 225,0 M€
- les intérêts nets versés : -15,5 M€

Le **coût de la dette tirée** ressort à 1,8% au 30 juin 2018, en amélioration par rapport au 31 décembre 2017 et au 30 juin 2017 (1,9%), Mercialis ayant continué à bénéficier d'un taux moyen légèrement négatif sur l'émission des billets de trésorerie sur la période.

Compte tenu de la politique de couverture de taux en place, la **structure de la dette** de Mercialis au 30 juin 2018 se décompose comme suit : 63% de dette à taux fixe et 37% de dette à taux variable contre respectivement 65% et 35% à fin 2017, Mercialis ayant cristallisé des taux favorables dans le cadre de sa politique de couverture.

1.7.2. Liquidité et maturité de la dette

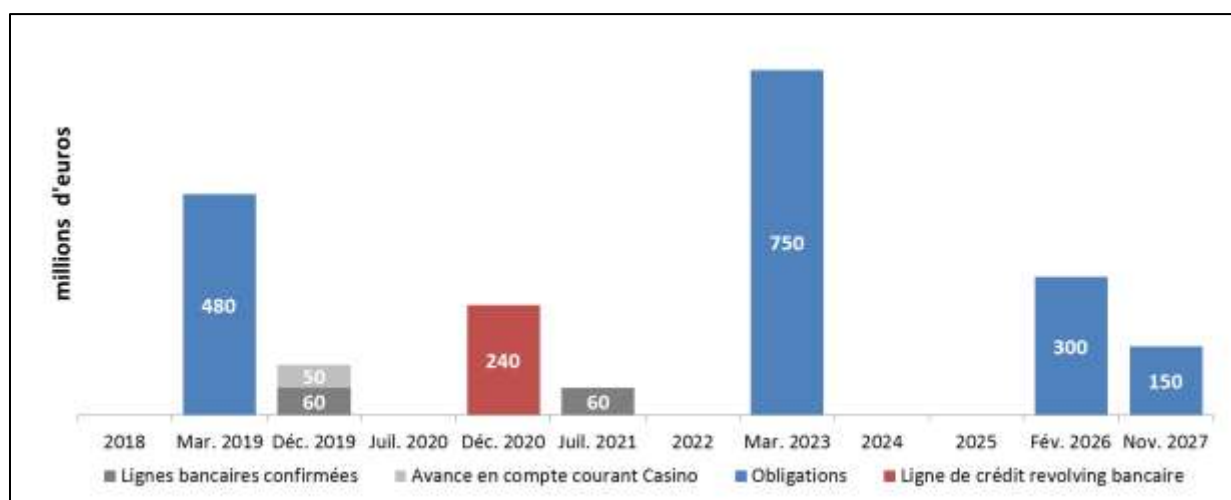
La **maturité moyenne de la dette tirée** s'élève à 4,1 ans au 30 juin 2018, contre 3,7 ans au 31 décembre 2017 et 3,4 ans au 30 juin 2017. L'obligation d'un montant résiduel de 479,7 M€ à maturité mars 2019 pèse significativement sur cette durée.

Mercialys dispose, par ailleurs, de **ressources financières non tirées** à hauteur de 410 M€, lui permettant de financer l'activité courante et les besoins en trésorerie de la société et de ses filiales, et d'assurer un niveau de liquidité confortable :

- une ligne de crédit revolving bancaire de 240 M€, d'une maturité à décembre 2020. La marge sur Euribor est de 115 bp; 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) ;
- deux lignes bancaires confirmées pour un montant total de 60 M€, d'une maturité à décembre 2019. La marge sur Euribor est inférieure à 100 pb (pour une notation BBB) ;
- deux lignes bancaires confirmées pour un montant total de 60 M€, d'une maturité à juillet 2021. La marge sur Euribor est inférieure à 100 pb (pour une notation BBB) ;
- une avance en compte courant Casino dans la limite de 50 M€, d'une maturité à décembre 2019, dont le coût varie entre 40 et 95 pb au-dessus de l'Euribor.

De plus, Mercialis dispose d'un programme de billets de trésorerie de 500 M€ mis en place au 2nd semestre 2012. Il est utilisé à hauteur de 185 M€ (encours au 30 juin 2018).

Le graphique ci-dessous présente **l'échéancier de la dette** du groupe au 30 juin 2018 (y compris les ressources financières non tirées et hors billets de trésorerie).



1.7.3. Covenants bancaires et notation financière

La situation financière de Mercialys au 30 juin 2018 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 40,2%, à fin juin 2018 bien en-dessous du covenant contractuel (LTV < 50%). Pro forma de la cession des sites de Gap et Lannion pour lesquels des promesses de vente ont été conclues en juillet 2018, le LTV ressortirait à 39,9%.

	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Endettement financier net (M€)	1 465,5	1 427,0	1 390,1
Valeur d'expertise hors droits des actifs (M€) ²⁵	3 644,2	3 580,6	3 513,1
Loan To Value (LTV)	40,2%	39,9%	39,6%

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

	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
EBITDA (M€)	78,6	155,1	79,3
Coût de l'endettement financier net	-15,3	-30,1	-16,2
Interest Coverage Ratio (ICR)	5,1x	5,2x	4,9x

Les deux autres covenants contractuels sont également respectés :

- la **juste valeur hors droits des actifs** au 30 juin 2018 est de 3 571,3 M€ (supérieur 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 2018.

Mercialys est notée par l'agence Standard & Poor's. L'agence a réitéré le 11 juin 2018 sa notation de Mercialys à BBB / perspective stable.

1.8. Capitaux propres et actionariat

Les **capitaux propres consolidés** s'élèvent à 892,5 M€ au 30 juin 2018 contre 920,5 M€ au 31 décembre 2017.

Les principales variations ayant affecté les capitaux propres consolidés au cours du semestre sont les suivantes:

- résultat net du 1^{er} semestre 2018 : +49,3 M€
- mise en paiement du solde du dividende au titre de l'exercice 2017 de 0,68 euro/action et des dividendes versés aux minoritaires : -68,3 M€
- opérations réalisées sur les actions propres : -1,6 M€
- variation de juste valeur sur les actifs financiers et les dérivés : -4,2 M€

²⁵ Incluant la valeur de marché des titres des sociétés mises en équivalence, soit 72,9 M€ au 30 juin 2018, la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise

Le **nombre d'actions en circulation** au 30 juin 2018 s'élève à 92 049 169, inchangé par rapport 31 décembre 2017.

	30/06/2018	2017	2016	2015
Nombre d'actions en circulation				
- Début de période	92 049 169	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	92 049 169	92 049 169	92 049 169	92 049 169
Nombre d'actions moyen (basic)	91 779 147	91 830 447	91 856 715	91 767 764
Nombre d'action moyen (dilué)	91 779 147	91 830 447	91 856 715	91 767 764

Au 30 juin 2018, l'actionnariat de Mercialys se décomposait comme suit : Casino (40,16%), Generali (8,01%), Foncière Euris²⁶ (1,00%), autocontrôle et salariés (0,47%), autres actionnaires (50,36%).

1.9. Facteurs de risques et transactions avec les parties liées

Aucun nouveau facteur de risque n'a été identifié au cours du 1^{er} semestre 2018.

Une description détaillée des principaux risques auxquels est exposée Mercialys est fournie dans la Section 5 du Document de référence 2017 (pages 253 à 273).

De même, aucune évolution notable des relations avec les parties liées n'a eu lieu au cours du 1^{er} semestre 2018.

Une description et une actualisation des principaux contrats et conventions régissant les relations avec les parties liées est disponible à la note 17 de ce rapport financier semestriel, ainsi qu'à la Section 6 du document de référence 2017 (pages 275 à 289).

1.10. Perspectives et distribution

Sur la base des résultats affichés par Mercialys pour le 1^{er} semestre 2018 et des perspectives de la Société, le Conseil d'administration de Mercialys, réuni le 25 juillet 2018, a décidé le **versement d'un acompte sur dividende** de 0,50 euro par action. Cet acompte, qui sera versé le 23 octobre 2018, correspond à 50% du dividende distribué pour 2017 au titre du résultat récurrent fiscal.

Au titre de l'exercice 2018, Mercialys distribuera un dividende **en progression d'au moins +2%** par rapport à celui de 2017, dans une fourchette de 85% à 95% de son FFO 2018.

²⁶ 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 performances très satisfaisantes du 1^{er} semestre 2018, **Mercialys est confiante dans sa capacité à réaliser ses objectifs au titre de 2018**, soit :

- une croissance organique des loyers facturés supérieure +2% hors indexation, le rebond sensible de cette dernière devant conduire la croissance organique incluant l'indexation à un niveau sensiblement supérieur à +3% ;
- un résultat des opérations (FFO) par action en progression d'au moins +2%, hors impact du coût de portage lié au refinancement de l'obligation à maturité 2019, dont le montant est estimé à 4 M€ après mise en place d'instruments de couverture (y compris effet du placement privé conclu en novembre 2017).

1.11. Événements postérieurs à la clôture de la période

En juillet 2018, Mercialys a signé deux promesses de vente pour les sites de Gap et Lannion, représentant un montant cumulé de 19,1 M€ AEM, supérieur aux valeurs d'expertise.

2. MESURES DE PERFORMANCE EPRA

Mercialys applique les recommandations de l'EPRA²⁷ pour élaborer 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.

2.1. Résultat et résultat par action EPRA

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

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2018	30/06/2017
Résultat net part du Groupe	44,9	50,1
Intérêts ne donnant pas le contrôle : plus-values et amortissements	-0,1	-0,9
Inefficacité des couvertures et risque de défaillance bancaire	0,0	2,1
Plus ou moins-values de cessions et dépréciations incluses dans les autres produits et charges opérationnelles	-3,1	-8,6
Dotation aux amortissements	18,1	17,0
Marge de promotion immobilière	0,0	0,0
RESULTAT EPRA	59,8	59,6
Nombre d'actions moyen basique	91 779 147	91 804 967
RESULTAT PAR ACTION EPRA (en euros par action)	0,65	0,65

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

2.2. Actif net réévalué EPRA (EPRA NAV)

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2018	30/06/2017
Capitaux propres consolidés, part du Groupe	692,0	718,5
Plus-value latente sur immeubles de placement	1 226,1	1 177,1
Plus-value latente des participations non consolidées et des sociétés mises en équivalence	33,6	28,0
Juste valeur des instruments financiers	-5,2	-4,6
Impôts différés au bilan sur les valeurs d'actifs	0,0	0,0
EPRA NAV	1 946,5	1 919,1
Nombre d'actions moyen dilué	91 779 147	91 804 967
EPRA NAV par action (en euros par action)	21,21	20,90

²⁷ European Public Real Estate Association

2.3. Actif réévalué triple net EPRA (EPRA NNAV)

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2018	30/06/2017
EPRA NAV	1 946,5	1 919,1
Juste valeur des instruments financiers	5,2	4,6
Juste valeur de la dette non couverte à taux fixe	-42,2	-54,0
EPRA NNAV	1 909,5	1 869,6
Nombre d'actions moyen dilué	91 779 147	91 804 967
EPRA NNAV par action (en euros par action)	20,81	20,37

2.4. 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 Mericalys et les taux de rendement tels que définis par l'EPRA :

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2018	30/06/2017
Immeubles de placement - détenus à 100 %	3 571,3	3 474,3
Actifs en développement (-)	-54,6	0,0
Valeur du portefeuille d'actifs achevés (hors droits)	3 516,7	3 474,3
Droits de mutation	223,7	224,6
Valeur du portefeuille d'actifs achevés (droits inclus)	3 740,4	3 698,9
Revenus locatifs annualisés	181,4	176,9
Charges non récupérables (-)	-5,4	-5,0
Loyers nets annualisés	176,1	171,9
Gain théorique relatif à l'expiration des paliers, franchises et autres avantages locatifs consentis aux preneurs	3,1	3,7
Loyers nets annualisés majorés	179,2	175,5
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA (NET INITIAL YIELD)	4,71%	4,65%
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET MAJORE EPRA ("TOPPED-UP" NET INITIAL YIELD)	4,79%	4,75%

2.5. Ratios de coût EPRA

(en millions d'euros)	30/06/2018	30/06/2017	Commentaires
Charges opérationnelles et administratives du compte de résultat IFRS	-9,1	-10,0	Frais de personnel et autres charges
Charges locatives nettes	-3,4	-3,5	Impôt foncier et charges locatives non récupérées (y.c. coûts de la vacance)
Honoraires de gestion locative	-1,3	-1,5	Honoraires de gestion locative
Autres produits et charges	-1,6	-1,6	Autres produits et charges sur immeuble hors honoraires de gestion
Part des charges administratives et opérationnelles liées aux JV	0,0	0,0	
Total	-15,4	-16,6	
Les ajustements destinés à calculer le ratio de coût EPRA excluent (si inclus en haut) :			
- les amortissements	0,0	0,0	Amortissements et provisions sur immobilisations
- la location de terrain	0,2	0,2	Loyers payés hors Groupe
- les charges locatives récupérées par une facturation globale (incluse dans le loyer)	0,0	0,0	
Coûts EPRA (incluant la vacance) (A)	-15,2	-16,4	A
Coûts directs de la vacance ²⁸	1,0	2,2	
Coûts EPRA (excluant la vacance) (B)	-14,1	-14,2	B
Revenus locatifs bruts hors coûts liés à la location de terrain ²⁹	91,9	92,9	Moins coûts liés aux BAC et baux emphytéotiques
Moins : Charges sur immeubles si comprises dans les revenus locatifs bruts	0,0	0,0	
Plus : Part des revenus locatifs bruts liés aux JV (hors part du coût du terrain)	0,0	0,0	
Revenus locatifs (C)	91,9	92,9	C
RATIO DE COÛT EPRA y compris coûts liés à la vacance	-16,5%	-17,6%	A / C
RATIO DE COÛT EPRA hors coûts liés à la vacance	-15,4%	-15,3%	B / C

2.6. Taux de vacance EPRA

Se reporter au paragraphe 1.4.2 du présent rapport financier semestriel.

²⁸ 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.

²⁹ 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.

2.7. Investissements EPRA

Le tableau ci-dessous présente l'évolution des investissements réalisés sur la période :

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2018
Acquisitions	0,0
Développements	24,0
Portefeuille à périmètre constant	16,9
Autres	4,9
TOTAL	45,8

3. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

3.1. Compte de résultat consolidé

Situations intermédiaires au 30 juin 2018 et 2017.

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2018	30/06/2017
Revenus locatifs	92 152	93 118
Impôt foncier non récupéré	-1 275	-1 336
Charges locatives non récupérées	-2 137	-2 172
Charges sur immeubles	-2 918	-3 155
Loyers nets	85 823	86 455
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	1 609	2 537
Autres produits <i>Note 10</i>	285	277
Autres charges	-3 218	-3 539
Charges de personnel	-5 852	-6 411
Dotations aux amortissements	-18 119	-16 983
Reprises / (Dotations) aux provisions	589	416
Autres produits opérationnels <i>Note 11</i>	16 757	150 831
Autres charges opérationnelles <i>Note 11</i>	-12 803	-142 402
Résultat opérationnel	65 070	71 181
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	195	44
Coût de l'endettement financier brut	-15 503	-16 225
(Coût de l'endettement financier net) / Produit de la trésorerie nette	-15 308	-16 181
Autres produits financiers <i>Note 13.3.2</i>	162	120
Autres charges financières <i>Note 13.3.2</i>	-1 064	-1 061
Résultat financier	-16 211	-17 122
Impôt <i>Note 15</i>	-1 076	-1 133
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises <i>Note 5</i>	1 492	1 343
Résultat net de l'ensemble consolidé	49 276	54 270
dont intérêts ne donnant pas le contrôle	4 363	4 203
dont part du Groupe	44 913	50 067
Résultat par action ³⁰		
Résultat net, part du Groupe (en euros)	0,49	0,55
Résultat net dilué, part du Groupe (en euros)	0,49	0,55

³⁰ Sur la base du nombre d'actions moyen pondéré sur la période retraité des actions propres :

- Nombre moyen pondéré d'actions non dilué au 1^{er} semestre 2018 = 91 779 147 actions
- Nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué au 1^{er} semestre 2018 = 91 779 147 actions

3.2. Etat consolidé des produits et des charges comptabilisés

Situations intermédiaires au 30 juin 2018 et 2017.

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2018	30/06/2017
Résultat net de la période	49 276	54 270
Éléments recyclables ultérieurement en résultat	-2 000	-46
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente ⁽¹⁾	-	-70
Effets d'impôts	-	24
Couverture de flux de trésorerie	-2 000	-
Éléments non recyclables ultérieurement en résultat	-1 416	-20
Variation de juste valeur des actifs financiers évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global ⁽¹⁾	-2 195	-
Ecarts actuariels	35	-30
Effets d'impôts	744	10
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice, net d'impôts	-3 417	-66
Résultat global de l'ensemble consolidé	45 859	54 204
dont intérêts ne donnant pas le contrôle	4 363	4 203
dont part du Groupe	41 496	50 001

- (1) Les instruments de capitaux propres précédemment classés en « actifs financiers disponibles à la vente » ont été reclassés en actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (OCI).

3.3. Bilan consolidé

Situation intermédiaire au 30 juin 2018 et exercice clos le 31 décembre 2017.

ACTIFS

<i>(en milliers d'euros)</i>		30/06/2018	31/12/2017
Immobilisations incorporelles		2 419	2 486
Immobilisations corporelles		9	10
Immeubles de placement	<i>Note 9</i>	2 321 810	2 305 414
Participations dans les entreprises associées	<i>Note 5</i>	38 695	38 445
Autres actifs non courants	<i>Note 12</i>	36 090	37 529
Actifs d'impôts différés		669	319
Actifs non courants		2 399 693	2 384 203
Créances clients		22 176	15 839
Autres actifs courants		41 303	59 713
Trésorerie et équivalents de trésorerie	<i>Note 13.1</i>	383 303	196 913
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	<i>Note 9</i>	113	113
Actifs courants		446 895	272 578
TOTAL ACTIFS		2 846 588	2 656 781

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

<i>(en milliers d'euros)</i>		30/06/2018	31/12/2017
Capital social		92 049	92 049
Primes, titres auto-détenus et autres réserves		599 938	626 468
Capitaux propres part du Groupe		691 987	718 517
Intérêts ne donnant pas le contrôle		200 485	202 023
Capitaux propres		892 472	920 540
Provisions non courantes		949	857
Dettes financières non courantes	<i>Note 13</i>	1 199 471	1 377 454
Dépôts et cautionnements		21 287	22 694
Autres dettes non courantes		2 257	-
Passifs d'impôts différés		1	578
Passifs non courants		1 223 964	1 401 583
Dettes fournisseurs		10 711	12 516
Dettes financières courantes	<i>Note 13</i>	677 528	281 396
Provisions courantes		5 812	6 265
Autres dettes courantes		36 073	34 432
Dette d'impôt exigible courant		28	49
Passifs courants		730 151	334 658
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		2 846 588	2 656 781

3.4. Tableau consolidé des flux de trésorerie

Impacts sur les principaux agrégats de l'état des flux de trésorerie consolidés

Situations intermédiaires au 30 juin 2018 et 2017.

<i>(en milliers d'euros)</i>		30/06/2018	30/06/2017
Résultat net, part du Groupe		44 913	50 067
Intérêts ne donnant pas le contrôle		4 363	4 203
Résultat net de l'ensemble consolidé		49 276	54 270
Dotation aux amortissements et aux provisions, nette des reprises		19 253	20 254
Charges / (Produits) calculés liés aux stocks-options et assimilés		49	149
Autres charges / (Produits) calculés ⁽²⁾		-663	-1 026
Quote-part de résultat des entreprises associées		-1 492	-1 343
Dividendes reçus des entreprises associées		1 280	1 669
Résultat sur cessions d'actifs		-5 616	-12 158
Capacité d'Autofinancement (CAF)		62 088	61 814
Coût / (Produit) de l'endettement financier net		15 308	16 181
Charge d'impôt (y compris différé)		1 076	1 133
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt		78 471	79 128
Impôts perçus / (versés)		592	-1 517
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité, hors dépôts et cautionnements ⁽³⁾		3 148	14 536
Variation des dépôts et cautionnements		-1 407	-250
Flux nets de trésorerie générés par l'activité		80 806	91 897
Décassements liés aux acquisitions:			
d'immeubles de placement et autres immobilisations	<i>Note 9</i>	-45 760	-53 432
Encaissements liés aux cessions:			
d'immeubles de placement et autres immobilisations	<i>Note 11</i>	14 595	138 996
Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle		-43	-
Investissements dans des entreprises associées ⁽¹⁾		-975	-
Variation des prêts et avances consentis		-	-
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement		-32 184	85 565
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	<i>Note 7</i>	-62 403	-57 829
Dividendes versés aux intérêts ne donnant pas le contrôle		-5 899	-5 235
Variation des actions propres		-3 192	-2 526
Augmentation des emprunts et dettes financières	<i>Note 13</i>	736 967	509 000
Diminution des emprunts et dettes financières	<i>Note 13</i>	-512 000	-527 500
Intérêts financiers nets perçus		28 371	25 647
Intérêts financiers nets versés		-43 828	-41 919
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement		138 016	-100 362
Variation de trésorerie		186 638	77 100
Trésorerie nette d'ouverture	<i>Note 13.1</i>	196 469	15 298
Trésorerie nette de clôture	<i>Note 13.1</i>	383 107	92 398
dont trésorerie et équivalents de trésorerie		383 303	92 754
dont concours bancaires		-195	-356

(1) Mercialys a participé au cours du premier semestre 2018 à une augmentation de capital de la SCI AMR pour 975 milliers d'euros.

	30/06/2018	30/06/2017
(2) Les autres charges et produits calculés sont essentiellement composés de:		
la désactualisation des baux à construction	-225	-305
des droits d'entrée reçus des locataires, étalés sur la durée du bail	-680	-962
de l'étalement des frais financiers	201	200
(3) La variation du besoin en fond de roulement se décompose ainsi:	3 148	14 536
créances clients	-6 750	11 218
dettes fournisseurs	-2 310	-8 605
autres créances et dettes	12 209	11 923

3.5. Variation des capitaux propres consolidés

Situations intermédiaires au 30 juin 2018 et 2017.

(en milliers d'euros)	Capital	Réserves liées au capital ³¹	Opérations sur actions propres	Réserves et résultats consolidés	Ecarts actuariels	Var. actifs financiers par les autres éléments du résultat global	Capitaux propres Part du Groupe ³²	Intérêts ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres totaux
Au 1er janvier 2017	92 049	482 834	-2 156	154 757	-149	1 283	728 618	205 597	934 215
Produits et charges enregistrés directement en capitaux propres	-	-	-	-	-20	-46	-66	-	-66
Résultat net de la période	-	-	-	50 067	-	-	50 067	4 203	54 270
Total des produits et charges comptabilisés	-	-	-	50 067	-20	-46	50 001	4 203	54 204
Opérations sur actions propres	-	-	-2 203	-211	-	-	-2 414	-	-2 414
Solde des dividendes versés au titre de 2016	-	-	-	-57 829	-	-	-57 829	-5 235	-63 064
Paiements en actions	-	-	-	149	-	-	149	-	149
Au 30 juin 2017	92 049	482 834	-4 359	146 933	-169	1 237	718 525	204 565	923 091
Au 31 décembre 2017	92 049	482 834	-2 943	145 345	-297	1 529	718 517	202 023	920 540
Retraitements IFRS9 (Note 1.4)	-	-	-	-2 690	-	-	-2 690	-2	-2 692
Au 1^{er} janvier 2018	92 049	482 834	-2 943	142 654	-297	1 529	715 827	202 021	917 848
Produits et charges enregistrés directement en capitaux propres	-	-	-	-2 000	23	-1 439	-3 417	-	-3 417
Résultat net de la période	-	-	-	44 913	-	-	44 913	4 363	49 276
Total des produits et charges comptabilisés	92 049	482 834	-2 943	185 567	-274	90	757 323	206 384	963 707
Opérations sur actions propres	-	-	-2 579	-402	-	-	-2 981	-	-2 981
Solde des dividendes versés au titre de 2017	-	-	-	-62 403	-	-	-62 403	-5 899	-68 302
Paiements en actions	-	-	-	49	-	-	49	-	49
Au 30 juin 2018	92 049	482 834	-5 521	122 810	-274	90	691 987	200 485	892 472

³¹ Réserves liées au capital = primes d'émissions, primes d'apport, primes de fusion, réserves légales

³² Attribuables aux actionnaires de Mercialys SA

4. NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

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, 75007 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 2018 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 25 juillet 2018, 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 2018.

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 2018.

Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission européenne à l'adresse suivante : https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/company-reporting-and-auditing/company-reporting/financial-reporting_fr

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 »).

Ils 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 2017.

Ils sont disponibles sur demande auprès de la Direction de la communication, 148, rue de l'Université, 75007 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 à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global 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: Principes comptables

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des états financiers consolidés résumés au 30 juin 2018 sont identiques à ceux appliqués pour les états financiers consolidés annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2017, à l'exception des changements comptables liés aux nouveaux textes suivants applicables à partir du 1^{er} janvier 2018 :

- IFRS 9 – Instruments financiers
- IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients
- IFRIC 22 – Transactions en monnaies étrangères et contrepartie anticipée
- Amendements à IAS 40 – Transferts d'immeubles de placement
- Amendements à IFRS 2 – Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions
- Améliorations annuelles des normes IFRS – cycle 2014-2016

Les incidences liées à l'application des normes IFRS 9 et IFRS 15 sont détaillées dans la note 1.4. Les autres textes n'ont pas d'incidence sur les états financiers consolidés du Groupe.

Principales normes non entrées en vigueur

IFRS 16 – Contrats de location

L'adoption de la norme IFRS 16 se traduira par la reconnaissance de la quasi-totalité des contrats de location au bilan. Une exemption facultative existe pour les contrats de location de courte durée et dont le bien sous-jacent est de faible valeur. La norme supprime la distinction actuelle entre les contrats de location simple et les contrats de location financement et exige la reconnaissance d'un actif (le droit d'utilisation du bien loué) et un passif financier à payer des loyers pour pratiquement tous les contrats de location. La charge de loyer sera remplacée par une charge d'amortissement et une charge d'intérêt financier et les indicateurs de performance tels que le résultat opérationnel courant et l'EBITDA seront impactés.

L'adoption de la norme IFRS 16 impactera principalement la comptabilisation des baux d'exploitation des magasins et des entrepôts du Groupe et se traduira par la reconnaissance de la quasi-totalité des contrats de location au bilan. Une exemption facultative existe pour les contrats de location de courte durée et dont le bien sous-jacent est de faible valeur. La norme supprime la distinction actuelle entre les contrats de location simple et les contrats de location financement et exige la reconnaissance d'un actif (le droit d'utilisation du bien loué) et un passif financier à payer des loyers pour pratiquement tous les contrats de location. La charge de loyer sera remplacée par une charge d'amortissement et une charge d'intérêt financier et les indicateurs de performance tels que le résultat opérationnel courant et l'EBITDA seront impactés. Le Groupe estime que le résultat net consolidé pourrait également être affecté compte tenu d'une courbe de loyers généralement plus élevée en début de bail c'est-à-dire, une charge dégressive,

contrairement à une charge linéaire reconnue sous la norme actuelle. Les flux de trésorerie d'exploitation seront, par ailleurs, plus élevés dans la mesure où les paiements relatifs à la composante principale du passif financier ainsi que les intérêts associés seront présentés dans les activités de financement.

Enfin, le Groupe n'a pas encore pris de décision quant à la méthode de transition, à savoir une approche rétrospective simplifiée ou bien une approche rétrospective complète.

Note 1.4: Changements de méthodes comptables

IFRS 15 : « Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients » :

IFRS15 définit les principes de reconnaissance des revenus et remplace les normes IAS 18 – Produits des activités ordinaires et IAS 11 – Contrats de construction et les interprétations y afférentes. La norme IFRS 15 prévoit un modèle unique en cinq étapes pour la comptabilisation du chiffre d'affaires. Elle introduit de nouveaux concepts et principes en matière de reconnaissance du revenu, notamment au titre de l'identification des obligations de performance ou de l'allocation du prix de la transaction pour les contrats à éléments multiples. La norme IFRS15 n'a pas eu d'impact sur les comptes du groupe Mercialys.

IFRS9 : « Instruments financiers » :

Cette nouvelle norme définit de nouveaux principes en matière de classement et d'évaluation des instruments financiers, de dépréciation pour risque de crédit des actifs financiers et de comptabilité de couverture.

Le Groupe a appliqué cette norme selon la méthode rétrospective simplifiée à compter du 1er janvier 2018, en enregistrant les impacts cumulés dans les capitaux propres au 1^{er} janvier 2018.

Les principaux changements induits par l'application de la norme sont les suivantes :

Les instruments de capitaux propres précédemment classés en « actifs financiers disponibles à la vente » ont été reclassés en actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (OCI).

L'application des nouveaux principes sous IFRS 9 pour le traitement rétrospectif de l'échange obligatoire intervenu en 2014 et pour le traitement des empilements de couverture (opérations de variabilisation et de refixation portant sur la dette obligatoire) a eu pour effet une augmentation des passifs de 2,4 millions d'euros sur le bilan d'ouverture 2018 en contrepartie des capitaux propres.

Le traitement de l'échange obligatoire a eu un effet non significatif sur les charges d'intérêts du 1^{er} semestre 2018 (0,1 million d'euros).

L'application de la nouvelle méthodologie de dépréciation préconisée par IFRS 9 à savoir la comptabilisation des pertes attendues dès l'origine sur l'ensemble des créances se traduit au 1^{er} janvier 2018 par une augmentation de la provision de 0,4 million d'euros. La détermination du taux de provisionnement des créances client a été effectuée sur la base de la facturation des loyers, des charges et des travaux sur une période de 6 ans (entre 2012 et 2017), ainsi que les pertes et profits comptabilisés sur cette même période.

Les tableaux ci-dessous présentent les incidences sur l'état de la situation financière consolidée précédemment publiés, résultant de l'application rétrospective limitée (rattrapage cumulatif sans retraitement des exercices antérieurs) de la norme IFRS 9.

Impacts sur les principaux agrégats de l'état de la situation financière consolidée

ACTIFS

(en milliers d'euros)	31 décembre 2017 publié	Retraitements IFRS9	1 ^{er} janvier 2018 retraité
Immobilisations incorporelles	2 486		2 486
Immobilisations corporelles	10		10
Immeubles de placement <i>Note 9</i>	2 305 414		2 305 414
Participations dans les entreprises associées <i>Note 5</i>	38 445		38 445
Autres actifs non courants <i>Note 12</i>	37 529		37 529
Actifs d'impôts différés	319	84	403
Actifs non courants	2 384 203	84	2 384 287
Créances clients	15 839	-408	15 431
Autres actifs courants	59 713		59 713
Trésorerie et équivalents de trésorerie <i>Note 13.1</i>	196 913		196 913
Immeubles de placement détenus en vue de la vente <i>Note 9</i>	113		113
Actifs courants	272 578	-408	272 170
TOTAL ACTIFS	2 656 781	-324	2 656 457

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

(en milliers d'euros)	31 décembre 2017 publié	Retraitements IFRS9	1 ^{er} janvier 2018 retraité
Capital social	92 049		92 049
Primes, titres auto-détenus et autres réserves	626 468		626 468
Capitaux propres part du Groupe	718 517	-2 690	715 827
Intérêts ne donnant pas le contrôle	202 023	-2	202 021
Capitaux propres	920 540	-2 692	917 848
Provisions non courantes	857		857
Dettes financières non courantes <i>Note 13</i>	1 377 454	146	1 377 601
Dépôts et cautionnements	22 694		22 694
Autres passifs non courants	-	1 296	1 296
Passifs d'impôts différés	578		578
Passifs non courants	1 401 583	1 443	1 403 026
Dettes fournisseurs	12 516		12 516
Dettes financières courantes <i>Note 13</i>	281 396	662	282 058
Provisions courantes	6 265		6 265
Autres dettes courantes	34 432	263	34 695
Dettes d'impôt exigible courant	49		49
Passifs courants	334 658	925	335 583
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	2 656 781	-324	2 656 457

L'application des normes IFRS15 et IFRS9 n'a eu aucune incidence sur les comptes de résultat du groupe au 31 décembre 2017 et 30 juin 2017.

Note 1.5: 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.

Les jugements significatifs exercés par la Direction pour appliquer les méthodes comptables du Groupe et les principales sources d'incertitude relatives aux estimations sont identiques à ceux décrits dans les derniers états financiers annuels, sauf en ce qui concerne l'application de la norme IFRS 9 (note 1.4).

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

- Les actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global dont la juste valeur a été déterminée sur la base de leur valeur liquidative,
- la juste valeur des immeubles de placement dont les valorisations, déterminées par des évaluateurs indépendants, s'appuient sur des données non observables.
- les dépréciations clients

Note 2: Événements significatifs

Mercialys a émis en février 2018 une nouvelle souche obligataire d'un montant nominal de 300 millions d'euros à maturité février 2026. Cette souche porte un coupon de 1,80%.

En juin 2018, Mercialis a cédé le site de Saint-Paul à La Réunion pour un montant de 14 millions d'euros hors droits.

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 2018, le périmètre de consolidation du groupe Mercialys est constitué des sociétés suivantes :

Dénomination	30/06/18			31/12/17		
	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	100,00%	100,00%	IG	100,00%	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%
SARL 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 Caserne de Bonne	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SCI AMR	MEE	39,90%	39,90%	MEE	39,90%	39,90%
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	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SNC Fenouillet Immobilier	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
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%	MEE	30,00%	30,00%
SCI MS Investissement	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SAS Astuy	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SNC Sacré-Cœur	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%

IG : Intégration globale / MEE : Mise en Equivalence

Les sociétés Agout et Alcudia Albertville ont été dissoutes en date du 30 juin 2018. Ces dissolutions ont entraîné la transmission universelle de patrimoine de ces sociétés à Mercialys SA. Ces opérations n'ont pas d'impact sur les comptes consolidés.

Note 5.2: Évaluation du contrôle

Aucun évènement survenu au cours du premier semestre 2018 n'a remis en cause les évaluations du contrôle des entités du périmètre de consolidation décrites au 31 décembre 2017.

Note 6: Capitaux propres

Au 30 juin 2018, 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 2017, 91 768 775 actions ont bénéficié du dividende relatif aux résultats de 2017 (280 394 actions propres ne donnent pas droit à dividendes).

La Société a versé à ses actionnaires un dividende brut de 1,09 euro par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017. Un acompte de 0,41 euro par action a été mis en paiement en 2017, et le solde du dividende de 0,68 euro par action a été versé le 3 mai 2018.

Le versement du solde du dividende a représenté un montant de 62 403 milliers d'euros.

Ainsi, le dividende relatif à l'exercice 2017 s'est élevé à un montant total de 100 040 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 2018, 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

Les décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement sont essentiellement composés du projet du centre commercial Jumbo Sacré Cœur pour 25,5 millions d'euros et de travaux sur le site de Rennes Saint Grégoire pour 5,1 millions d'euros.

Mercialys a également conclu sur le semestre la cession du site de Saint-Paul à la Réunion pour un montant de 14 millions d'euros hors droits.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

Les immeubles de placement destinés à la vente s'élèvent à 113 milliers d'euros. Ils correspondent aux actifs sous promesses de vente ou pour lesquels une offre ferme est signée au 30 juin 2018.

Dépréciations sur immeubles de placement

Des dépréciations complémentaires sur immeubles de placement ont été comptabilisées à fin juin 2018, car la valeur comptable des immeubles est supérieure à la valeur d'expertise hors droits, pour 1,5 millions d'euros portant le montant total des dépréciations à 13,5 millions d'euros à fin juin 2018.

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.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 3 796,6 millions d'euros droits inclus au 30 juin 2018, contre 3 736,7 millions d'euros au 31 décembre 2017. Hors droits, cette valeur ressort à 3 571,3 millions d'euros à fin juin 2018 contre 3 513,4 millions d'euros à fin décembre 2017.

La valeur du portefeuille droits inclus s'inscrit donc en hausse de 1,6 % sur 6 mois (+1,4 % à périmètre constant³³) et de 2,6 % sur 12 mois (2,4% à périmètre constant).

La valeur du portefeuille hors droits s'inscrit donc en hausse de 1,6% sur 6 mois (+1,4% à périmètre constant) et de 2,8% sur 12 mois (+2,5 % à périmètre constant).

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,07 % au 30 juin 2018, contre un taux de 5,13% au 31 décembre 2017 et de 5,14% au 30 juin 2017.

L'évolution de la juste valeur des actifs hors droits sur 6 mois de 58 millions d'euros provient :

- de la hausse des loyers à périmètre constant : 35 millions d'euros
- de la compression du taux de capitalisation moyen : -2 millions d'euros
- des variations de périmètre : +9 millions d'euros
- des investissements : + 16 millions d'euros

A noter que la contribution de l'activité de Commerce Éphémère³⁴ à la création de valeur est significative puisqu'elle se traduit par un impact de 176 millions d'euros dans la valeur du patrimoine au 30 juin 2018 alors qu'elle n'implique pas d'investissements en contrepartie.

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

Catégorie d'actif immobilier	Taux de rendement moyen 30/06/2018	Taux de rendement moyen 31/12/2017	Taux de rendement moyen 30/06/2017
Grands centres régionaux et commerciaux	4,8%	4,8%	4,9%
Centres locaux de proximité	5,9%	6,1%	5,8%
Ensemble du portefeuille ³⁵	5,1%	5,1%	5,1%

³³ Sites constants en surface

³⁴ Commerce éphémère : petit stand (6 à 8 m²) occupant temporairement les parties communes

³⁵ Incluant les autres actifs (grandes surfaces spécialisées, cafeterias indépendantes et autres sites isolés)

Le tableau suivant présente la répartition du portefeuille immobilier de Mercialys en termes de juste valeur et de surface locative brute par catégorie de site au 30 juin 2018, ainsi que les loyers d'expertise correspondants :

Catégorie d'actif immobilier	Nombre d'actifs au 30/06/2018	Valeur d'expertise (hors droit) au 30/06/2018 (M€) (%)		Valeur d'expertise (droits inclus) Au 30/06/2018 (M€) (%)		Surface locative brute au 30/06/2018 (m ²) (%)		Loyers nets potentiels d'expertise (M€) (%)	
		(M€)	(%)	(M€)	(%)	(m ²)	(%)	(M€)	(%)
Grands centres régionaux et commerciaux	24	2 714,1	76,0%	2 883,6	76,0%	633 450	72,3%	139,1	72,3%
Centres locaux de proximité et actifs de centre-ville	32	834,2	23,4%	888,4	23,4%	233 388	26,6%	52,3	27,2%
Sous-total Centres Commerciaux	56	3 548,3	99,4%	3 771,9	99,4%	866 838	99,0%	191,4	99,4%
Autres sites ³⁶	6	23,0	0,6%	24,7	0,6%	9 102	1,0%	1,1	0,6%
Total	62	3 571,3	100,0%	3 796,6	100,0%	875 940	100,0%	192,5	100,0%

Dans l'hypothèse de loyers d'expertise annuels de 192,5 millions d'euros et d'un taux de capitalisation de 5,4 %, la sensibilité de la valeur d'expertise du patrimoine de Mercialys est la suivante :

Critères de sensibilité	Incidence sur la valeur d'expertise (hors droits)	
	(M€)	
Diminution 0,5% taux de capitalisation	365,2	
Hausse des loyers de 10%	357,1	
Augmentation 0,5% taux de capitalisation	-303,2	
Baisse des loyers de 10%	-357,1	

Note 10: Autres produits

Les autres produits courants de 285 milliers d'euros comptabilisés sur le premier semestre 2018 correspondent principalement 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 2017, ces dividendes s'élevaient à 277 milliers d'euros.

Note 11: Autres produits et charges opérationnels

Les autres produits et charges opérationnels s'élèvent à 4,0 millions d'euros à fin juin 2018 contre 8,4 millions d'euros à fin juin 2017.

³⁶ Incluant les autres actifs (grandes surfaces spécialisées, cafeterias indépendantes et autres sites isolés)

Ce produit est essentiellement composé :

- de la plus-value réalisée lors de la cession du site de Saint Paul pour 3,3 millions d'euros,
- de complément de prix reçus de la SCI AMR, sur les sites de Valence, Montauban, Niort et Albertville pour 1,4 millions d'euros.

Au premier semestre 2017 le produit de 8,4 millions d'euros était essentiellement composé de la plus-value sur les cessions des cinq galeries de services pour 4,8 millions d'euros, de l'hypermarché transformé de Toulouse Fenouillet pour 3,3 millions d'euros, du site de Poitiers Beaulieu pour 3,1 millions d'euros, de l'échange avec le GIE Grand Quartier du site de Rennes pour 1,8 millions d'euros et de la dépréciation des immeubles de placement pour -4,2 millions d'euros.

Note 12: Autres actifs non courants

Au 30 juin 2018, les autres actifs non courants sont essentiellement constitués des actifs financiers de couverture non courants pour 13 786 milliers d'euros, des produits à recevoir des locataires dans le cadre des baux à construction pour 5 573 milliers d'euros, des prêts et intérêts pour 5 905 milliers d'euros et des actifs financiers disponibles à la vente pour 8 660 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 :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2018	31/12/2017
Trésorerie	283 202	196 813
Equivalents de trésorerie	100 101	101
Trésorerie et équivalents de trésorerie bruts	383 303	196 913
Concours bancaires courants	-195	-444
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets des concours bancaires	383 107	196 469

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

Note 13.2.1: Composition

(en milliers d'euros)	30/06/18			31/12/17		
	Part non courante	Part courante	Total	Part non courante	Part courante	Total
Emprunts obligataires	-1 182 560	-488 390	-1 670 951	-1 361 527	-21 611	-1 383 138
Autres emprunts et dettes financières	-	-185 000	-185 000	-	-258 500	-258 500
Concours bancaires	-	-195	-195	-	-444	-444
Dérivés passifs de couverture de juste valeur	-16 910	-3 942	-20 852	-15 927	-841	-16 768
Dettes financières brutes	-1 199 471	-677 528	-1 876 998	-1 377 454	-281 396	-1 658 850
Dérivés actifs de couverture de juste valeur	13 786	12 243	26 029	14 256	20 663	34 919
Autres actifs financiers	-	2 141	2 141	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	383 303	383 303	-	196 913	196 913
Trésorerie active et autres actifs financiers	13 786	397 687	411 473	14 256	217 576	231 833
DETTE FINANCIERE NETTE	-1 185 685	-279 841	-1 465 526	-1 363 198	-63 819	-1 427 017

La définition de la dette financière nette est décrite dans le rapport annuel en Note 14.

Note 13.2.2: Variation des dettes financières

En février 2018, Mercialys réalisé une nouvelle émission obligataire d'un montant de 300 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 1.80% et à maturité février 2026.

Cette nouvelle émission obligataire a donné lieu à la comptabilisation des frais d'émission d'emprunt obligataire de (1,5) millions d'euros. Comme pour les autres emprunts obligataires ces frais d'émission sont étalés, selon la méthode du TIE, sur la durée de vie de la nouvelle émission.

L'encours de billet de trésorerie a diminué de 73,5 millions d'euros depuis le 1er janvier 2018. Il s'élève à fin juin 2018 à 185 millions d'euros.

Note 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 Coverage Ratio) : EBITDA³⁷ consolidé / Coût de l'endettement financier net > 2, à chaque arrêté ;

³⁷ Résultat opérationnel avant amortissement, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels

- 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	30/06/2018	31/12/2017
LTV (Loan To Value)	< 50%	40,2%	39,9%
ICR (Interest Coverage Ratio)	> 2x	5,1x	5,2x

Au 30 juin 2018, 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), ainsi que les clauses d'engagement et de défaut sont également respectés.

Note 13.3: Résultat financier

Note 13.3.1: Coût de l'endettement financier net

(en milliers d'euros)	30/06/2018	30/06/2017
Coût de la dette mise en place	-21 391	-18 274
Impact des instruments de couverture	5 888	2 050
Coût de l'endettement financier brut	-15 503	-16 225
Produits nets de cession de valeurs mobilières de placement	195	44
Produit de la trésorerie nette / (Coût de l'endettement financier net)	- 15 308	-16 181

Note 13.3.2: Autres produits et charges financières

(en milliers d'euros)	30/06/2018	30/06/2017
Autres produits financiers	162	120
Produits financiers	162	120
Autres charges financières	-1 064	-1 061
Charges financières	-1 064	-1 061
Total autres produits et charges financières	-902	-941

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 de 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.

Au 30 juin 2018	Valeur comptable	Juste valeur	Prix de marché	Modèles avec paramètres observables	Modèles avec paramètres non observables
(en milliers d'euros)			= niveau 1	= niveau 2	= niveau 3
ACTIF					
Actifs financiers disponibles à la vente ³⁸	8 660	8 660	-	-	8 660
Dérivés actifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur ³⁹	26 029	26 029	-	26 029	-
Autres dérivés actifs (courants et non courants) ³⁹	21	21	-	21	-
Équivalents de trésorerie	383 303	383 303	383 303	-	-
PASSIF					
Emprunts obligataires	1 670 951	1 712 453	1 712 453	-	-
Dérivés passifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur ³⁹	20 852	20 852	-	20 852	-
Autres dérivés passifs (courants et non courants) ³⁹	2 309	2 309	-	2 309	-

Au 31 décembre 2017	Valeur comptable	Juste valeur	Prix de marché	Modèles avec paramètres observables	Modèles avec paramètres non observables
(en milliers d'euros)			= niveau 1	= niveau 2	= niveau 3
ACTIF					
Actifs financiers disponibles à la vente ³⁸	10 855	10 855	-	-	10 855
Dérivés actifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur ³⁹	34 919	34 919	-	34 919	-
Équivalents de trésorerie	196 913	196 913	196 913	-	-
PASSIF					
Emprunts obligataires	1 383 138	1 433 804	1 433 804	-	-
Dérivés passifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur ³⁹	16 768	16 768	-	16 768	-

Note 14: Passifs et actifs éventuels

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

³⁸ 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.

³⁹ 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 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 -1 076 milliers d'euros correspond principalement à la CVAE pour -970 milliers d'euros, et aux impôts différés pour -111 milliers d'euros.

Note 16: Engagements hors bilan

Les engagements du Groupe au 30 juin 2018 sont ceux mentionnés dans les états financiers annuels au 31 décembre 2017, auxquelles s'ajoutent les engagements décrits ci-dessous. Sont également repris les engagements préexistants pour lesquels les montants sont susceptibles d'évoluer.

Les actifs sous promesses de vente ou offres fermes signées au 30 juin 2018 représentent une valeur de 113 milliers d'euros, actes en main. Ils sont enregistrés en Immeubles de placement destinés à la vente (Note 9).

Engagements 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 141,7 millions d'euros au 30 juin 2018 correspondant à l'ANR de la société calculé sur la base d'une valeur d'expertise hors droit de 286,5 millions d'euros.

Note 17: Transactions avec les parties liées

Avec la SCI Rennes-Anglet

Prêt de Mercialys à la SCI Rennes-Anglet

Mercialys a consenti un prêt au profit de la SCI Rennes-Anglet qui s'élève à 3 064 milliers d'euros à fin juin 2018. Cette avance en compte courant sera rémunérée à hauteur de la moyenne 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 5 ans.

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;
- contrat d'animation de centre avec Mercialys Gestion.

Le montant de ces transactions s'élève à 309 milliers d'euros au premier semestre 2018.

AMR a également signé un contrat de gestion locative avec Sudeco société du groupe Casino.

Avec Sacré Cœur

Un contrat de promotion immobilière a été signé entre Sacré Cœur et Mercialys (maitrise d'ouvrage) et IGC Services (promoteur), filiale du groupe Casino pour 47,2 millions d'euros HT. Cette dernière a en charge la réalisation du projet en deux phases selon des modalités, un calendrier et un coût définis :

- phase 1 : extension, parking silo, village restauration pour 40,8 millions d'euros HT dont 17,4 millions d'euros d'appels de fonds émis à fin juin 2018;
- phase 2 optionnelle : retail park pour 6,4 millions d'euros HT.

Avec le groupe Casino

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

Au cours du premier semestre 2018, les **baux consentis** par le groupe Mercialys à des sociétés du groupe Casino ont évolué de la façon suivante :

- stable pour Casino Restauration, avec un total de 10 baux au 30 juin 2018 dont 4 baux sur les enseignes Casino Cafétéria et 6 baux sur d'autres enseignes (contre 9 baux au 30 juin 2017),
- diminution de 3 baux pour les autres entités du groupe Casino, soit un total de 61 baux au 30 juin 2018 (contre 64 baux au 30 juin 2017).

Les loyers facturés au titre de ces baux au premier semestre 2018 se sont élevés à :

- 16 904 milliers d'euros avec Distribution Casino France (contre 19 983 milliers d'euros au 30 juin 2017),
- 4 776 milliers d'euros pour Monoprix (contre 4 661 milliers d'euros au 30 juin 2017),
- 588 milliers d'euros pour Casino Restauration (contre 624 milliers d'euros au 30 juin 2017),
- 3 776 milliers d'euros pour les autres entités (contre 3 790 milliers d'euros au 30 juin 2017).

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'élevaient à 3 089 milliers d'euros pour le premier semestre 2018 (contre 3 176 milliers d'euros au 30 juin 2017).

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 a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2020.

Par ailleurs, le montant versé par Mercialys dans le cadre de la Convention de Prestation de Services, s'élève à 1 104 milliers d'euros pour le premier semestre 2018 (contre 1 071 milliers d'euros au premier semestre 2017).

Dans le cadre de la **Convention de Prestation de Conseil** entre la société Mercialys et IGC Services, société du groupe Casino, il a été comptabilisé une rémunération de 259 milliers d'euros au premier semestre 2018 (contre 140 milliers d'euros au premiers semestre 2017).

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 2020.

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 14 février 2017.

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 2019.

S'agissant des intérêts :

- Toute Avance A sera productrice d'un intérêt EURIBOR 1 mois majoré de la Marge A correspondant à 0,40% l'an,
- Toute Avance B sera productrice d'un intérêt EURIBOR applicable à la période de tirage majoré de la Marge B correspondant à 0,95% l'an.

A fin juin 2018, Mercialys n'a pas bénéficié d'avances de trésorerie de la part de Casino.

Dans le cadre des opérations d'acquisitions d'actifs divers contrats et garanties ont été conclus avec les sociétés du groupe Casino :

Contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée

Un contrat cadre de maîtrise d'ouvrage déléguée non exclusif a été conclu avec la société IGC Services. Au 30 juin 2018, des commandes ont été passées au titre de ce contrat cadre sur les projets concernant les sites de Besançon, Brest et Annecy. Mercialys peut cesser de passer des commandes à chacune des étapes prévues dans le contrat cadre en contreparties de pénalité de règlement des honoraires du prestataire et des indemnités des entreprises en cas de marchés déjà passés.

Contrats de promotion immobilière

Des contrats de promotion immobilière peuvent être conclus avec la société IGC Services. Au 30 juin 2018, le site de Le Port à La Réunion bénéficie d'un contrat de promotion immobilière.

Convention d'occupation précaire

Des conventions d'occupation précaire conclues avec la société DCF garantissent le paiement des loyers à Mercialys avant l'ouverture au public. Ces conventions ont été résiliées au profit d'un protocole de résiliation anticipé sur plusieurs sites, le montant facturé au global restant inchangé. Il n'y a pas eu de montants facturés au titre du premier semestre 2018.

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. Il n'y a pas eu de rémunération de cette prestation de service au premier semestre 2018.

Récapitulatif des transactions avec les parties liées

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Produits/-Charges			
Loyers facturés			
Distribution Casino France	16 904	36 802	19 983
Monoprix	4 776	9 321	4 661
Autres entités du groupe Casino	4 364	8 573	4 414
Convention de prestation de conseil perçus par Mercialys	259	280	140
Convention d'occupation précaire et protocole de résiliation anticipé facturée par Mercialys au groupe Casino	-	1 834	1 682
Activité Property management versés au groupe Casino	-3 089	-6 122	-3 176
Convention de prestation de services versés au groupe Casino	-1 104	-2 142	-1 071
Mandat de vente exclusif IGC Services	-	-560	- 386
Résultat de cession d'immobilisation à la SCI AMR	1 386	-	-
Complément de prix versé par AMR			
Résultat de cession des cinq galeries de services au groupe Casino	-	4 445	4 806
Résultat de cession de l'hypermarché transformé de Toulouse Fenouillet au groupe Casino	-	3 328	3 277
Actifs/-Passifs			
Contrats de maîtrise d'ouvrage prépayés par Mercialys au groupe Casino :	1 690	1 690	1 690
Prêt à la SCI Rennes-Anglet	3 064	3 064	3 064
Complément de prix versé par AMR	2 306	-	-
Complément de prix Angers à Casino	-	702	-
Appels de fonds du contrat de promotion Immobilière Sacré Cœur avec le groupe Casino	17 399	-	-
Acquisitions d'immobilisations auprès du groupe Casino	-	3 118	-
Acquisitions des titres de Sacré Cœur auprès de Plouescadis	-	15 735	
Remboursement compte courant Sacré Cœur à Plouescadis	-	11 221	
Cession de cinq galeries de services au groupe Casino	-	-	38 865
Cession de l'hypermarché transformé de Toulouse Fenouillet au groupe Casino	-	-	32 773

Au cours du premier semestre 2018, Mercialys a distribué aux sociétés du groupe Casino un dividende au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, sous déduction de l'acompte versé en octobre 2017, de 25 139 milliers d'euros.

Note 18: Identification de la société consolidante

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

Note 19: Événements postérieurs à la clôture

En juillet 2018, Mercialys a signé une promesse de vente pour deux sites pour un montant de 19,1 millions d'euros acte en mains.

5. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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 2018

Période du 1^{er} janvier 2018 au 30 juin 2018

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 Mercialis S.A., relatifs à la période du 1er janvier 2018 au 30 juin 2018, 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.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le changement de méthode comptable exposé dans la note 1.4 « Changements de méthodes comptables » de l'annexe concernant l'application de la norme IFRS 9 - Instruments financiers selon la méthode rétrospective simplifiée à compter du 1er janvier 2018.

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.

Paris-La Défense et Lyon, le 25 juillet 2018

KPMG Audit

Isabelle Goalec
Associée

Ernst & Young et Autres

Nicolas Perlier
Associé

6. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

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 25 juillet 2018

Eric LE GENTIL

Président-Directeur général

7. GLOSSAIRE

▪ Coût de la dette

Le coût de la dette correspond au coût moyen de la dette tirée de Mercialys. Il intègre l'ensemble des instruments de financement émis à court et à long terme.

▪ EBITDA

Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization (bénéfice avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement). L'équivalent comptable français est l'excédent brut d'exploitation.

▪ EPRA NNAV

Actif net réévalué hors droits de mutation, après prise en compte de la fiscalité latente et de la réévaluation en valeur de marché de la dette à taux fixe et des instruments financiers. Ce ratio vise à évaluer la valeur liquidative d'une foncière.

▪ FFO (Funds From Operations)

Le FFO est le résultat des opérations sur lequel communique Mercialys. Cet indicateur de gestion correspond au résultat net retraité de la dotation aux amortissements, des plus-values de cession nettes, des dépréciations d'actifs éventuelles, et d'autres effets non récurrents.

▪ ICR (Interest Coverage Ratio)

Ratio de taux de couverture des frais financiers: rapport entre l'EBITDA et le coût de l'endettement financier net.

▪ LMG (Loyer minimum garanti)

Loyer Minimum Garanti inscrit dans le contrat de bail. Le LMG représente la partie fixe du loyer, à laquelle peuvent s'ajouter des clauses de loyer variable.

▪ LTV (Loan To Value)

Cet indicateur est une mesure du ratio d'endettement des foncières. Il est calculé en divisant l'endettement net consolidé par la valeur d'expertise du patrimoine en part totale, incluant ou hors droits de mutation, plus la valeur des titres des sociétés mises en équivalence.

▪ Loyers facturés

Loyers facturés par Mercialys à ses preneurs, hors droits d'entrée.

▪ Loyers nets

Revenus locatifs, nets des charges sur immeubles et des charges locatives et impôt foncier non refacturables aux repreneurs.

▪ Loyers variables

Loyers répondant à des clauses contractuelles spécifiques, généralement établies sur la base d'un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le locataire. Les loyers variables complètes généralement le Loyer Minimum Garanti (LMG) et se déclenchent si certains seuils de performance sont atteints par le preneur.

▪ Périmètre courant/constant

Le périmètre courant intègre la totalité du patrimoine de Mercialys à une date donnée, c'est à dire tous les actifs détenus en portefeuille sur la période analysée.

Le périmètre constant retraite l'impact des effets de périmètres (acquisitions et cessions) sur la période analysée, afin d'assurer une base de comparaison stable dans le temps.

▪ Pipeline de développements (Pipeline contrôlé/Pipeline potentiel)

Le pipeline de développement regroupe l'ensemble des investissements que Mercialys prévoit d'effectuer sur une période donnée. Il peut s'agir d'extensions, de rénovations, de créations ou d'acquisitions d'actifs ou de sociétés portant des actifs.

Mercialys divise son pipeline en deux catégories :

- Le pipeline contrôlé, qui regroupe les projets en cours de réalisation ou au stade d'étude avancée, pour lesquels Mercialys dispose de la maîtrise du foncier et a obtenu (ou est en voie d'obtenir) toutes les autorisations administratives nécessaires ;
- Le pipeline potentiel, qui regroupe les projets identifiés pour lesquels les montages et les négociations sont en cours.

▪ Revenus locatifs

Loyers facturés par Mercialys à ses preneurs, incluant les droits d'entrée.

▪ Taux d'effort ou coût d'occupation

Le taux d'effort, ou coût d'occupation, est le rapport entre le montant TTC du loyer et des charges payés par un commerçant et son chiffre d'affaires TTC.

▪ Taux de capitalisation

Le taux de capitalisation correspond au rapport entre les loyers nets des locaux loués + la valeur locative des locaux vacants + les revenus du

commerce éphémère, l'ensemble étant rapporté à la valeur hors droits de mutation du patrimoine.

▪ Taux de recouvrement

Le taux de recouvrement correspond, à l'échéance d'une période considérée, à la proportion des loyers, charges et travaux facturés par Mercialys à ses preneurs qui a été effectivement encaissée.

▪ Taux de rendement

Le taux de rendement correspond au rapport entre les loyers nets des locaux loués + la valeur locative des locaux vacants + les revenus du commerce éphémère, l'ensemble étant rapporté à la valeur des droits de mutation inclus du patrimoine.

▪ Taux de rendement initial net EPRA

Le taux de rendement initial net EPRA correspond aux loyers nets annualisés rapporté à la valeur du portefeuille d'actifs droits de mutation inclus.

▪ Taux de rendement initial net majoré EPRA

Le taux de rendement initial net majoré EPRA correspond aux loyers nets annualisés corrigés des gains de loyer sur les franchises, paliers de loyer et autres avantages consentis aux locataires, rapporté à la valeur du portefeuille d'actifs droits de mutation inclus.

▪ Taux de vacance total

Le taux de vacance total correspond à la valeur locative des locaux vacants, rapportée au loyer minimum garanti annualisé des locaux occupés + la valeur locative des locaux vacants.