

Résultats du 1^{er} semestre 2018

- Nouveau semestre d'excellence opérationnelle: surperformance sensible des centres de Mercialys tant en fréquentation (**+330pb** par rapport au CNCC) qu'en chiffre d'affaires des commerçants (**+300pb** par rapport au CNCC)
- Des résultats solides, reflète d'une capacité d'adaptation aux différents cycles des sous-segments de la consommation: **+3,8% de croissance organique des loyers facturés¹**, dont +2,5% hors indexation. Progression de **+0,3% du FFO incluant le coût de portage du refinancement de l'obligation à maturité mars 2019** et +3,5% excluant cet impact
- Des interactions toujours plus personnalisées avec les consommateurs: **552 000 profils qualifiés** en base de données, soit un doublement sur un an, 150 000 notifications push envoyées par mois
- Poursuite de la rotation du portefeuille pour un montant total de **33,7 M€ AEM** : finalisation de la cession du site de Saint-Paul à La Réunion et deux promesses de vente signées pour les sites de Gap et Lannion, sur des niveaux supérieurs aux valeurs d'expertise
- Poursuite de la mise en œuvre du portefeuille de projets: signature de nouvelles moyennes surfaces différenciantes pour les hypermarchés transformés d'Annecy, Besançon et Brest. **Pré-commercialisation à 98%** de l'extension du centre du Port à La Réunion
- Finalisation du 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 2019**
- **LTV hors droits à 40,2%** (39,9% en intégrant les promesses de ventes signées). Notation BBB perspective stable réitérée par S&P et réaffirmation par Mercialys de sa volonté de maintenir ce rating
- **Confiance élevée dans la réalisation des objectifs 2018** :
 - croissance organique des loyers facturés supérieure à +2% hors indexation. Le rebond sensible de l'indexation devrait conduire la croissance organique incluant celle-ci à un niveau sensiblement supérieur à +3% ;
 - 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) ;
 - dividende en progression d'au moins +2%, dans une fourchette de 85% à 95% du FFO 2018. Un acompte de 0,50 euro par action sera versé le 23 octobre 2018.

	30/06/2017	30/06/2018	Var. %
Croissance organique des loyers facturés dont indexation	+2,9%	+3,8%	-
Croissance organique des loyers facturés hors indexation	+2,8%	+2,5%	-
Ecart entre la var. de fréquentation ² des centres de Mercialys et l'indice CNCC ³ (cumul à fin juin)	+330pb	+330pb	-
Ecart entre la var. de chiffre d'affaires ² des commerçants de Mercialys et l'indice CNCC ³ (cumul à fin mai)	+340pb	+300pb	-
FFO (M€)	59,6	59,8	+0,3%
Portefeuille de projets de développements (M€)	586	825	+40,7%
LTV (hors droits)	39,6%	40,2%	-
ANR simple net EPRA (€ par action) ⁴	20,90	21,21	+1,5%
ANR triple net EPRA (€ par action) ⁴	20,37	20,81	+2,2%

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

² Grands centres et principaux centres leaders de proximité de Mercialys à surfaces constantes, représentant environ 85% de la valeur des centres commerciaux de la Société (périmètre tel que transmis au CNCC par Mercialys)

³ Indice CNCC tous centres, périmètre comparable

⁴ Calculé sur le nombre d'actions moyen dilué, conformément aux préconisations de l'EPRA

I. Une dynamique opérationnelle de premier ordre

Les **loyers facturés** s'établissent à 91,4 M€, en légère baisse de -0,8% du fait des variations de périmètre liées aux cessions réalisées en 2017 et 2018.

La **croissance organique** des loyers facturés affiche une solide progression de +3,8%, soit +250pb hors indexation qui marque cette année un retour sensible. Cette performance s'explique par le volontarisme des actions menées sur le parc, et plus spécifiquement les requalifications et reconfigurations d'espaces commerciaux réalisées en 2017, et des recommercialisations et renouvellements générateurs de réversion.

L'attractivité des sites de Mercialys se traduit dans leurs excellentes performances opérationnelles, surperformant nettement le benchmark national. En cumul à fin mai 2018, le **chiffre d'affaires des commerçants** des grands centres et principaux centres locaux de proximité de la Société⁵ a progressé de +1,2%, soit 300 pb de mieux que l'indice du CNCC⁶, en recul de -1,8% sur la même période. En cumul à fin juin 2018, la **fréquentation** des grands centres et principaux centres locaux de proximité de Mercialys⁵ a affiché pour sa part +2,1%, contre un recul de -1,2% pour le CNCC⁶, soit une surperformance de 330pb.

Le **taux de vacance financière courante** s'établit à 2,5% au 1^{er} semestre 2018, soit un niveau stable par rapport à fin 2017 (2,5%). Le taux de recouvrement sur 12 mois ressort à 97,1%, un niveau analogue à celui à fin 2017 (97,0%). Forte d'une sélection rigoureuse de ses preneurs, Mercialys n'a été que très peu impactée par les fermetures récentes d'enseignes.

Le **taux d'effort** s'élève à 10,5%, en légère progression par rapport au 31 décembre et au 30 juin 2017 (10,3% et 10,2% respectivement).

Les **revenus locatifs** s'établissent à 92,2 M€, en recul de -1,0% par rapport au 1^{er} semestre 2017.

L'**EBITDA** ressort à 78,6 M€, en retrait de -0,8% par rapport au 30 juin 2017. La marge EBITDA progresse toutefois et s'établit à 85,3% vs. 85,2% au 1^{er} semestre 2017.

Les **frais financiers nets** augmentent de +7,5% par rapport au 1^{er} semestre 2017 à -16,2 M€, matérialisant notamment le coût de portage de 1,9 M€ engendré par le refinancement par anticipation de l'obligation de 479,7 M€ arrivant à échéance en mars 2019. Le coût moyen de la dette tirée s'établit à 1,8%, en baisse par rapport au taux de 1,9% constaté au 31 décembre et 30 juin 2017. Suite au remboursement de cette souche 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.

La **quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence** s'élève à 2,2 M€ au 30 juin 2018, 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 **intérêts ne donnant pas le contrôle** hors amortissements et plus-values ressortent à -5,2 M€ au 30 juin 2018, quasiment stables par rapport au 1^{er} semestre 2017 (-5,1 M€).

Les **impôts** représentent une charge de -1,1 M€ à fin juin 2018, en ligne avec celle du 1^{er} semestre 2017. Ce montant intègre essentiellement 1,0 M€ au titre de la CVAE et 0,1 M€ d'impôt différé.

Au final, le **résultat des opérations (FFO⁷)** progresse de +0,3% à 59,8 M€, soit 0,65 euro par action⁸ en hausse de +0,4%. Hors impact du coût de portage, le FFO est en hausse de +3,5%.

⁵ Grands centres et principaux centres leaders de proximité de Mercialys à surfaces constantes, représentant environ 85% de la valeur des centres commerciaux de la Société (périmètre tel que transmis au CNCC par Mercialys)

⁶ Indice CNCC tous centres, périmètre comparable

⁷ FFO : Funds From Operations = Résultat net part du Groupe avant amortissements, plus-values de cessions, dépréciations d'actifs et autres effets non récurrents

⁸ Calculé sur le nombre d'actions moyen dilué, conformément aux préconisations de l'EPRA

(en milliers d'euros)	30/06/2017	30/06/2018	% var
Loyers facturés	92 098	91 381	-0,8%
Droits d'entrée	1 020	771	-24,4%
Revenus locatifs	93 118	92 152	-1,0%
Charges locatives non récupérées sur immeubles	(6 663)	(6 329)	-5,0%
Loyers nets	86 455	85 823	-0,7%
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	2 537	1 609	-36,6%
Autres produits et charges	-3 262	-2 934	-10,1%
Charges de personnel	-6 411	-5 852	-8,7%
EBITDA	79 319	78 647	-0,8%
Marge EBITDA	85,2%	85,3%	-
Résultat financier (hors impact de l'inefficacité des couvertures et risque de défaillance bancaire)	(15 064)	(16 194)	+7,5%
Reprise / (dotation) aux provisions	416	589	+41,5%
Autres produits et charges opérationnels (hors plus-value de cessions et dépréciation)	(169)	838	na
Charge d'impôt	(1 133)	(1 076)	-5,0%
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	1 343	2 170	+61,6%
Intérêts minoritaires hors plus-values et amortissement	(5 098)	(5 159)	+1,2%
FFO	59 614	59 815	+0,3%
FFO par action (en euros)	0,65	0,65	+0,4%

II. 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 Kearney⁹, 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 France¹⁰) couplée au recul régulier du panier moyen en ligne depuis 2011 (de 91 € à 65,5 € par commande¹¹) est un puissant facteur de développement du « ship from store¹² » 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 FNAC¹³. Le facteur clé de succès commun à ces acteurs, quel que soit leur secteur d'activité, est leur **capacité à renouveler**

⁹ The future of shopping centers

¹⁰ Exane BNP Paribas

¹¹ FEVAD - montant moyen des transactions en ligne

¹² 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

¹³ Classement OC&C 2018 des enseignes préférées des français

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 omnicanale. 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 parapharmacie¹⁴ 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.

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.

III. 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 shopping¹⁵
- Besoin de **reconnaissance et récompense** : 56% des consommateurs veulent bénéficier d'offres personnalisées¹⁶
- Besoin de **trouver du sens** : 53% des français privilégient les marques soucieuses d'éthique et de développement durable¹⁷
- Besoin de **se référer à sa communauté** : 92% des clients font plus confiance à un influenceur qu'à une publicité traditionnelle ou à une célébrité¹⁸
- Besoin de **d'immédiateté** : 88% des clients considèrent que le fait de répondre immédiatement à une demande d'aide accroît leur fidélité¹⁹

¹⁴ KPMG Pharmacies moyennes professionnelles 2017 – 25ème édition

¹⁵ Magazine LSA mai 2018

¹⁶ L'Observatoire Cetelem 2017

¹⁷ L'Observatoire Cetelem 2013

¹⁸ Etude Forbes, Musefind

¹⁹ Etude State of the connected customer de Salesforce

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%.

IV. Poursuite de la rotation d'actifs et de la dynamique d'investissement

Une cession finalisée à fin juin et deux promesses de vente conclues en juillet, sur des montants supérieurs aux valeurs d'expertises

Mercialys a conclu en juin 2018 la cession du site de Saint-Paul à La Réunion pour un **montant AEM de 14,6 M€**, 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**. Ces deux sites bien ancrés dans le tissu local, sont de taille limitée par rapport aux critères de Mercialys.

Ces arbitrages, réalisés sur des valeurs supérieures aux expertises contribuent au financement du portefeuille de projets relatif de la Société.

Une excellente exécution des projets

Parallèlement, Mercialys a poursuivi la mise en œuvre des **4 projets planifiés pour 2018** (livraison prévue au dernier trimestre), à savoir les 3 transformations 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 au renforcement de 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.

(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
Annecy	0,5	0,4	-	-	-
Besançon	2,1	2,0	-	-	-
Brest	3,1	1,2	-	-	-
PROJETS MAITRISÉS	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

V. Portefeuille et structure financière

L'actif net réévalué triple net (format EPRA) est en hausse de +1,3% sur 6 mois et de +2,2% sur 12 mois

La valeur du patrimoine de Mercialys s'établit à **3 796,6 M€, droits inclus**, en progression de +1,6% sur 6 mois et de +2,6% sur 12 mois. A périmètre constant²², la valeur augmente de +1,4% sur 6 mois et de +2,4% sur 12 mois. 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%.

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

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

A fin juin 2018, le portefeuille de Mercialys est constitué principalement de 56 centres commerciaux et sites de centre-ville²³, dont 43% de grands centres régionaux et commerciaux et 57% de sites de proximité leaders (centres locaux et actifs de centre-ville).

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

L'actif net réévalué triple net (format EPRA) est en hausse de **+1,3% sur 6 mois à 20,81 euros par action et de +2,2 % par rapport au 30 juin 2017**. La 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 autres effets²⁴ pour -0,02 €
- variation de la juste-valeur des instruments financiers et autres éléments : -0,05 €

Finalisation du refinancement de l'obligation à maturité mars 2019

Mercialys a placé avec succès en février 2018 une émission obligataire à 8 ans (maturité février 2026) d'un montant de 300 M€ et portant un coupon de 1,8%. Cette opération, couplée au placement privé obligataire de 150 M€ à 10 ans finalisé en novembre 2017 (maturité novembre 2027, coupon de 2,0%) a permis de **sécuriser le remboursement à terme** de la souche obligataire de 479,7 M€ arrivant à échéance en mars 2019 (coupon de 4,125%).

Mercialys a également émis sur la période des billets de trésorerie pour un encours de 185 M€ à fin juin 2018, à un coût moyen négatif. La dette tirée de 1 865 M€ à fin juin 2018 est donc constituée de 4 souches obligataires et de billets de trésorerie.

Ces nouvelles souches obligataires contribuent à allonger sensiblement la maturité moyenne de la dette de Mercialys et alléger les frais financiers dès l'extinction de la souche mars 2019. Elles offrent par ailleurs un différentiel élevé par rapport au taux de capitalisation moyen des actifs immobiliers de la Société (5,07% à fin juin 2018) et au rendement net cible du portefeuille de projets (6,7%).

Au 1^{er} semestre 2018, le coût de portage de l'ensemble de ces nouveaux financements (soit 450 M€) impacte le FFO à hauteur de 1,9 M€. L'effet sur l'ensemble de l'année est attendu à 4,0 M€, soit un niveau sensiblement inférieur à l'estimation initiale de 6,0 M€ évoquée en février 2018.

Mercialys disposait au 30 juin 2018 de 410 M€ de ressources financières non tirées, montant inchangé par rapport à fin 2017, ainsi que d'un programme de billets de trésorerie de 500 M€, soit une capacité d'émission supplémentaire de 315 M€ par rapport à l'encours au 30 juin 2018.

Le coût moyen réel de la dette tirée pour le 1^{er} semestre 2018 **s'établit à 1,8%**, en diminution par rapport au niveau de 1,9% constaté sur l'ensemble de l'année 2017 et au 1^{er} semestre 2017.

La structure financière de Mercialys demeure très solide, avec un ratio de **LTV hors droits s'établissant à 40,2%**²⁵ au 30 juin 2018 (contre 39,9% au 31 décembre 2017 et 39,6% à fin juin 2017). **Le ratio d'ICR ressort à 5,1x**²⁶ au 30 juin 2018 (contre 5,2x au 31 décembre 2017 et 4,9x à fin juin 2017). En intégrant les promesses de ventes signées en juillet 2018, le ratio de LTV ressortirait à 39,9%.

Le 11 juin 2018, l'agence Standard & Poor's a d'ailleurs réitéré sa notation **BBB / perspective stable** sur Mercialys.

²³ Auxquels s'ajoutent 6 actifs diffus représentant une valeur d'expertise droits inclus totale de 24,7 M€

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

²⁵ LTV (Loan To Value) : Endettement financier net / Valeur vénale hors droits du patrimoine + valeur de marché des titres de sociétés mises en équivalence soit 72,9 M€ au 30 juin 2018, la valeur de patrimoine des SME n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise

²⁶ ICR (Interest Coverage Ratio) : EBITDA / Coût de l'endettement financier net

VI. Dividende et perspectives

Distribution d'un acompte sur dividende

Compte tenu des excellents résultats générés par la Société au 1^{er} semestre 2018 et de ses perspectives solides, 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.

Perspectives confirmées

Les performances opérationnelles extrêmement satisfaisantes dégagées sur le semestre **permettent à Mercialys de confirmer, avec un niveau de confiance élevé, ses objectifs au titre de 2018**, à savoir:

- une croissance organique des loyers facturés supérieure à +2% hors indexation. Le rebond sensible de l'indexation devrait conduire la croissance organique incluant celle-ci à un niveau sensiblement supérieur à +3% ;
- un 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) ;
- un dividende en progression d'au moins +2%, dans une fourchette de 85% à 95% du FFO 2018.

* * *

Ce communiqué de presse est disponible sur le site www.mercialys.fr

Une présentation investisseurs sera également mise en ligne à l'occasion de la conférence téléphonique de présentation de ces résultats semestriels, qui se tiendra le 26 juillet 2018 à 10h30

Contact analystes / investisseurs :

Alexandre Leroy
+ 33 (0)1 53 65 24 39
aleroy@mercialys.com

Contact presse :

Gwenaëlle Allaire
+ 33 (0)1 53 70 23 34
gallaire@mercialys.com

A propos de Mercialys

Mercialys est l'une des principales sociétés foncières françaises exclusivement présentes dans les centres commerciaux. Au 30 juin 2018, Mercialys disposait d'un portefeuille de 2 130 baux représentant une valeur locative de 178 millions d'euros en base annualisée. Elle détient des actifs pour une valeur estimée au 30 juin 2018 à 3,8 milliards d'euros droits inclus. Mercialys bénéficie du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (« SIIC ») depuis le 1^{er} novembre 2005 et est cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris sous le symbole MERY, depuis son introduction en bourse le 12 octobre 2005. Le nombre d'actions en circulation au 30 juin 2018 est de 92 049 169 actions.

AVERTISSEMENT

Certaines déclarations figurant dans le présent communiqué de presse peuvent contenir des prévisions qui portent notamment sur des événements futurs, des tendances, projets ou objectifs. Ces prévisions comportent par nature des risques, identifiés ou non, et des incertitudes pouvant donner lieu à des écarts significatifs entre les résultats réels de Mercialys et ceux indiqués ou induits dans ces déclarations. Prière de se référer au document de référence de Mercialys disponible sur www.mercialys.fr pour l'exercice clos au 31 décembre 2017 afin d'obtenir une description de certains facteurs, risques et incertitudes importants susceptibles d'influer sur les activités de Mercialys. Mercialys ne s'engage en aucune façon à publier une mise à jour ou une révision de ces prévisions, ni à communiquer de nouvelles informations, de nouveaux événements futurs ou tout autre circonstance qui pourraient remettre en question ces prévisions.

ANNEXE AU COMMUNIQUE DE PRESSE : ETATS FINANCIERS

Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	30/06/2017	30/06/2018
Revenus locatifs	93 118	92 152
Impôt foncier non récupéré	(1 336)	(1 275)
Charges locatives non récupérées	(2 172)	(2 137)
Charges sur immeubles	(3 155)	(2 918)
Loyers nets	86 455	85 823
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	2 537	1 609
Autres produits	277	285
Autres charges	(3 539)	(3 218)
Charges de personnel	(6 411)	(5 852)
Dotations aux amortissements	(16 983)	(18 119)
Reprises / (Dotations) aux provisions	416	589
Autres produits opérationnels	150 831	16 757
Autres charges opérationnelles	(142 402)	(12 803)
Résultat opérationnel	71 181	65 070
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	44	195
Coût de l'endettement financier brut	(16 225)	(15 503)
(Coût de l'endettement financier net) / Produit de la trésorerie nette	(16 181)	(15 308)
Autres produits financiers	120	162
Autres charges financières	(1 061)	(1 064)
Résultat financier	(17 122)	(16 211)
Impôt	(1 133)	(1 076)
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	1 343	1 492
Résultat net de l'ensemble consolidé	54 270	49 276
dont intérêts ne donnant pas le contrôle	4 203	4 363
dont part du Groupe	50 067	44 913
Résultat par action ²⁷		
Résultat net, part du Groupe (en euros)	0,55	0,49
Résultat net dilué, part du Groupe (en euros)	0,55	0,49

²⁷ 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
- Nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué au 1^{er} semestre 2018 = 91 779 147

Bilan consolidé

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

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en milliers d'euros)	31/12/2017	30/06/2018
Capital social	92 049	92 049
Primes, titres auto-détenus et autres réserves	626 468	599 938
Capitaux propres part du Groupe	718 517	691 987
Intérêts ne donnant pas le contrôle	202 023	200 485
Capitaux propres	920 540	892 472
Provisions non courantes	857	949
Dettes financières non courantes	1 377 454	1 199 471
Dépôts et cautionnements	22 694	21 287
Autres dettes non courantes	0	2 257
Passifs d'impôts différés	578	1
Passifs non courants	1 401 583	1 223 964
Dettes fournisseurs	12 516	10 711
Dettes financières courantes	281 396	677 528
Provisions courantes	6 265	5 812
Autres dettes courantes	34 432	36 073
Dettes d'impôt exigible courant	49	28
Passifs courants	334 658	730 151
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	2 656 781	2 846 588