



Rapport financier semestriel du Conseil d'Administration

Premier semestre 2009

Rapport d'activité	page	2
Comptes consolidés	page	17
Attestation du responsable du rapport financier semestriel	page	31
Rapport des commissaires aux comptes	page	32

Rapport d'activité

Règles et méthodes comptables

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les états financiers consolidés semestriels sont établis selon les normes comptables internationales IAS/IFRS (les "IFRS") telles qu'adoptées par l'Union européenne qui étaient applicables au 30 juin 2009. Ils ont été préparés conformément à la norme Internationale d'information financière IAS 34 (« Information financière intermédiaire »).

Les états financiers consolidés semestriels, présentés de manière résumée, ne comportent pas toutes les informations et annexes telles que présentées dans les états financiers annuels. De ce fait, il convient d'en effectuer la lecture en parallèle avec les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2008.

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

Pour l'exercice clos au 30 juin 2009 (6 mois) et au 30 juin 2008 (6 mois)

en milliers d'euros	S1 2009*	S1 2008*
Revenus locatifs	64 518	56 995
Impôt foncier non récupéré	-148	-84
Charges locatives non récupérées	-1 601	-1 147
Charges sur immeubles	-2 095	-1 855
Loyers nets	60 674	53 909
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	1 966	1 159
Autres charges	-2 416	-2 475
Amortissements et provisions sur immobilisations	-9 965	-8 325
Provisions pour risques et charges	-36	-180
Charges de personnel	-4 057	-3 037
Autres produits et charges opérationnels	45	-
Résultat opérationnel	46 211	41 051
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	176	1 527
Coût de l'endettement financier brut	-283	-618
Coût de l'endettement financier	-107	909
Autres charges et produits financiers	-31	-57
Résultat financier	-138	852
Impôt	-246	-468
Résultat net	45 827	41 435
Dont intérêts minoritaires	17	25
Dont part du Groupe	45 810	41 410
Résultat par action (en euro) (1)		
Résultat de base, part du Groupe	0,58	0,54
Résultat dilué, part du Groupe	0,58	0,54

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

(1) Sur la base du nombre d'actions moyen pondéré sur la période.

Le résultat par action au 30 juin 2008 de 0,54 euro diffère de celui de 0,55 euro publié dans nos comptes semestriels 2008 du fait de la prise en compte des actions nouvelles émises pour le service du dividende en actions.

BILAN CONSOLIDE

ACTIFS

en milliers d'euros	06/2009*	12/2008*
Immobilisations incorporelles	32	37
Immobilisations corporelles	847	910
Immeubles de placement	1 568 632	1 231 328
Actifs financiers non courants	12 160	11 703
Actifs non courants	1 581 671	1 243 978
Clients	9 008	4 440
Autres créances	11 858	8 851
Compte courant Casino	32 460	8 489
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 811	2 141
Actifs courants	58 136	23 921
TOTAL ACTIFS	1 639 808	1 267 900

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

en milliers d'euros	06/2009*	12/2008*
Capital social	90 536	75 150
Réserves liées au capital	1 392 611	1 051 987
Réserves consolidées	44 206	28 102
Résultat part du groupe	45 810	80 911
Acomptes sur dividendes	0	(30 035)
Capitaux propres Groupe	1 573 163	1 206 115
Intérêts minoritaires	590	616
Capitaux propres	1 573 753	1 206 731
Provisions non courantes	89	79
Dettes financières non courantes	9 788	10 948
Dépôts & cautionnements**	21 070	19 349
Dettes d'impôt non courant	1 207	1 189
Passifs non courants	32 154	31 566
Dettes fournisseurs	8 889	9 156
Dettes financières courantes	3 673	4 624
Provisions à court terme	1 029	439
Autres dettes courantes	19 186	15 164
Dettes d'impôt exigible courant	1 122	219
Passifs courants	33 899	29 602
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1 639 808	1 267 900

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

(**) A compter de l'exercice clos le 31/12/2008, les dépôts et cautionnements sont présentés sur une ligne distincte.

TABLEAU CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE

en milliers d'euros	06/2009*	06/2008*
Résultat Net - Part du Groupe	45 810	41 410
Intérêts minoritaires	17	25
Résultat de l'ensemble consolidé	45 827	41 435
Dotation aux amortissements et aux provisions, nettes des reprises	9 974	8 480
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	295	187
Autres charges et produits sans incidence sur la trésorerie	748	198
Amortissements, provisions et autres éléments sans incidence sur la trésorerie	11 017	8 865
Résultat sur cessions d'actifs	-40	-
Capacité d'Autofinancement (CAF)	56 803	50 300
Produit/Coût de l'endettement financier net	118	-909
Charge d'impôt	246	468
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt	57 167	49 859
Impôts versés	490	293
Variation du BFR liée à l'activité** (1)	-7 193	2 044
Flux nets de trésorerie générés par l'activité	50 464	52 196
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement et autres immobilisations	-15 134	-9 113
Décaissements liés aux acquisitions d'actifs financiers	-9	-455
Encaissements liés aux cessions d'immeubles de placement et autres immobilisations	2 738	16
Incidence des variations de périmètre (2)	1 923	-16 907
Variation des prêts et avances consentis	-	-
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-10 482	-26 459
Distribution de dividendes aux actionnaires (3)	-11 698	-34 591
Dividendes versés aux minoritaires	-41	-80
Augmentation de capital (2) (3)	-980	-
Variation des actions propres	1 605	-600
Diminution des dettes financières	-1 319	-1 437
Intérêts financiers nets versés	-118	909
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	-12 551	-35 799
Variation de trésorerie	27 433	-10 063
Trésorerie nette d'ouverture	8 867	70 676
Trésorerie nette de clôture	36 302	60 613
Trésorerie nette de clôture	36 302	60 613
Dont :		
Compte-courant Casino SA	32 460	59 419
Trésorerie au bilan	4 811	2 193
Concours bancaires	-969	-999

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

(**) A compter de l'exercice clos le 31/12/2008, les dépôts et cautionnements sont présentés sur une ligne distincte.

(1) La décomposition de la variation du BFR, en milliers d'euros, est la suivante :	30/06/2009	30/06/2008
Créances clients	-4 555	-329
Dettes fournisseurs	-3 052	-295
Dépôts et cautionnements**	1 697	-335
Autres créances et dettes	-1 283	3 003

(2) L'apport en nature réalisé au 1^{er} semestre 2009 pour 333,5 millions d'euros n'a pas d'incidences sur le tableau de flux de trésorerie hormis l'impact des frais de l'opération (145 milliers d'euros) et la trésorerie nette des sociétés acquises (2 058 milliers d'euros).

(3) Les distributions de dividende rémunérées par émission d'actions n'ont pas d'incidence sur le tableau de flux de trésorerie hormis l'impact des frais de l'opération.

Principal fait marquant du 1^{er} semestre 2009

Le 5 mars 2009, Mercialys a annoncé l'acquisition auprès du Groupe Casino d'un portefeuille de 25 actifs pour un montant de 334 millions d'euros par voie d'apport. Il s'agit de l'opération d'acquisition la plus importante réalisée par Mercialys depuis l'IPO d'octobre 2005.

Ce portefeuille est composé de 4 types d'actifs distincts :

- > Lot n° 1 : 3 galeries commerciales à Besançon et en Arles, livrées au 1er trimestre 2009 et entièrement commercialisées
- > Lot n° 2 : 7 extensions de galeries commerciales en développement avancé (CDEC et PC obtenus) déjà précommercialisées à plus de 60%
- > Lot n° 3 : 10 lots de surface d'hypermarchés (réserve et/ou vente) devant être transformées en extensions de galeries commerciales par Mercialys
- > Lot n° 4 : 5 murs d'hypermarchés ou de supermarchés dans des actifs en copropriété complexe, en milieu urbain, rendant nécessaire un remembrement des propriétés avant travaux de restructuration lourde et mise en œuvre du projet Alcudia/'L'Esprit Voisin' sur ces sites.

Cette acquisition effective le 19 mai 2009 a été rémunérée par l'émission de 14,2 millions d'actions intégralement remises à Casino.

Cette opération, qui s'inscrit dans la stratégie de partenariat entre Casino et Mercialys, représente une étape majeure dans la réalisation du programme Alcudia/'L'Esprit Voisin'. Elle a été approuvée à l'unanimité par le Conseil d'Administration de Mercialys qui s'est tenu le 4 mars 2009, avec le soutien des plus grands actionnaires de Mercialys (Generali, AXA et BNP Paribas Assurances). Elle a été approuvée par l'Assemblée Générale Extraordinaire de Mercialys du 19 mai 2009, date à partir de laquelle Mercialys a commencé à percevoir des loyers sur ces actifs.

Cette opération est favorable pour Mercialys à plusieurs titres :

- D'un point de vue immobilier, elle constitue une augmentation de +18% de la valeur du portefeuille, et représente un potentiel de loyers supplémentaires en base annuelle de 23,9 millions d'euros après mise en exploitation de la totalité des actifs, soit +21% par rapport aux revenus locatifs 2008.
Elle porte sur un portefeuille d'actifs bien connus de Mercialys, sur des sites à potentiel, lui permettant de renforcer son portefeuille existant, notamment à Paris et Marseille.
Cette opération sera relative dès 2010 d'environ 2% sur les cash flows par action. Elle est neutre sur l'ANR par action post-opération.
- Du point de vue de la structure financière, cette opération en fonds propres permet le financement des projets Alcudia/'L'Esprit Voisin' des 18 à 24 prochains mois et prolonge la structure financière sans dette de Mercialys.
- Du point de vue boursier, après redistribution par Casino à ses propres actionnaires des 14 millions de titres Mercialys reçus en rémunération de ces apports, cette opération permet d'augmenter sensiblement le flottant de la société¹ à près d' 1 milliard d'euros, et de fortement diversifier la base d'actionariat de Mercialys, renforçant ainsi la liquidité du titre Mercialys.

¹ Le flottant étant entendu comme la capitalisation de la société hors la participation de Casino

Revenus locatifs et indicateurs de gestion

Les revenus locatifs comprennent pour l'essentiel les **loyers facturés** par la Société, auxquels s'ajoutent pour une part limitée les droits d'entrée versés par les locataires.

Sur le premier semestre 2009, les loyers facturés représentent 62,9 millions d'euros contre 55,9 millions d'euros pour 2008 sur la même période, soit une hausse de **+12,5%**.

(en millions d'euros)	06/2009	06/2008
Loyers facturés	62 875	55 884
Droit d'entrée	1 643	1 111
Revenus locatifs	64 518	56 995
Charges locatives et impôt foncier non refacturables	-1 749	-1 231
Charges sur immeuble	-2 095	-1 855
Loyers nets	60 674	53 909

A périmètre constant les loyers facturés augmentent en effet de +3,5 millions d'euros (**+6,3** points).

Cette croissance a pour origine :

- ✓ Les actions menées sur le portefeuille de baux incluant notamment les renouvellements, les recommercialisations et une action ciblée sur les locations précaires dans les malls : +2,0 millions d'euros (+3,5 points).
- ✓ L'indexation² des loyers pour +2,2 millions d'euros (+4,0 points).
- ✓ La baisse des loyers variables : -0,7 million d'euros (-1,2 points).

Les acquisitions 2008 et 2009 ont un impact significatif sur la croissance des loyers du premier semestre 2009 : +3,9 millions d'euros (**+7,0** points).

Cette progression est légèrement atténuée par l'effet de la **vacance dite 'stratégique'** qui a un impact de -0,5 million d'euros (**-0,8** point) sur la croissance des loyers du premier semestre 2009. Cet effet est lié à la mise en œuvre du programme Alcudia/'L'Esprit Voisin', visant la rénovation et la restructuration de l'ensemble des centres commerciaux de Mercialys, qui entraîne la vacance volontaire de certains lots (boutiques devant être restructurées ou déplacées).

Les principaux indicateurs de gestion restent satisfaisants à fin juin 2009 :

➤ L'activité du premier semestre 2009 s'est traduite par le renouvellement ou la recommercialisation de 123 baux commerciaux et 31 baux non-commerciaux³, représentant une croissance des loyers de +2,4 millions d'euros sur une base annualisée auxquels s'ajoute 0,6 million d'euros lié au développement de l'activité de location précaire.

	<i>Croissance de la base locative annualisée (en millions d'euros)</i>	<i>Taux de croissance 2009/2008</i>
70 recommercialisations	+2,0	+103%
53 baux renouvelés (dont 15 baux Cafeterias Casino)	+0,4	+27% ⁴
Locations précaires	+0,6	+90%
+3,0 millions d'euros		

² L'indexation 2009 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 2007 et le deuxième trimestre 2008 (respectivement +8,85% et +3,85%).

³ Il s'agit de conventions de location d'emplacement (Photomaton, DAB, manège...) d'une durée maximum de 23 mois non soumises au droit commercial

⁴ Taux de croissance hors renouvellements de 15 baux de cafeterias Casino dont les loyers d'origine étaient proches de la valeur de marché (+4,3% de hausse pour ces renouvellements)

Echéancier des baux		Loyer minimum garanti	Part des baux échus/ Loyer minimum garanti
Echus au 30/06/2009	397 baux	13 414	9,7 %
2009 (à échoir)	96 baux	2 818	2,0 %
2010	170 baux	4 387	3,2 %
2011	286 baux	11 446	8,3 %
2012	264 baux	18 138	13,1 %
2013	162 baux	7 611	5,5 %
2014	167 baux	9 958	7,2 %
2015	233 baux	11 900	8,6 %
2016	300 baux	15 751	11,4 %
2017	169 baux	8 311	6,0 %
2018	268 baux	19 236	13,9 %
2019	54 baux	3 411	2,5 %
Au-delà	62 baux	11 680	8,5 %
Total	2 628 baux	138 061	100,0 %

Mercialys dispose ainsi d'un stock important de baux arrivés à échéance. Celui-ci s'explique par des négociations en cours, des procédures en cours (certaines renégociations sont finalisées par l'intermédiaire d'un juge des loyers), des refus de renouvellement avec paiement d'une indemnité d'éviction, des négociations globales par enseignes, des temporisations tactiques...

- Le taux de recouvrement de la facturation reste élevé : 97% de la facturation du T2 2009 encaissé au 30/06/2009
- Le nombre de défaillances est très limité : seules 2 liquidations ont été constatées au cours du 1^{er} semestre (sur 2 628 baux à fin juin 2009)
- Les chiffres d'affaires des centres Mercialys ont montré une bonne résistance : ils enregistrent une baisse de -1,6% en cumul à fin mai 2009 à comparer à une évolution de -2,6%⁵ pour le panel des centres intercommunaux du CNCC sur la même période
- Le taux de vacance reste faible. Le taux de vacance courant - qui exclut la vacance 'stratégique' décidée afin de faciliter la mise en place des plans de restructuration initiés par les équipes du programme Alcludia/'L'Esprit Voisin' - s'élève, au 30 juin 2009, à 1,8% contre 2,0% au 31/12/2008. Le taux de vacance total⁶ s'élève, lui, à 2,9% contre 3,1% à fin décembre 2008.
- Le coût d'occupation⁷ de nos locataires s'établit à 8,5% sur les grands centres commerciaux (loyer + charges TTC/chiffre d'affaires TTC des commerçants), en hausse de +30 pb par rapport au 31 décembre 2008, ce qui reste un niveau assez modéré comparé aux pairs de Mercialys. Ce chiffre 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.
- Les loyers perçus par Mercialys proviennent d'enseignes très diversifiées puisque, à l'exception des Cafétérias Casino (9%), de Feu Vert (5%) et de Casino (12%), aucun locataire ne représente plus de 2% du loyer total. Le poids de Casino dans les loyers totaux a fortement augmenté par rapport au 31/12/2008 en raison de l'acquisition au cours du 1^{er} semestre 2009 de 5 murs d'hypermarchés et supermarchés sous enseignes Casino dans le cadre de l'opération d'apport de 333,5 millions d'euros. Les loyers de ces 5 actifs représentent 6% de la masse locative totale en année pleine.

⁵ Indice des centres intercommunaux du CNCC cumulé à fin mai 2009 à périmètre comparable

⁶ [Valeur locative des locaux vacants / (loyer minimum garanti annualisé des locaux occupés + Valeur locative des locaux vacants)]

⁷ Rapport entre le loyer et les charges payés par un commerçant et son chiffre d'affaires (loyer + charges TTC) / CA TTC des commerçants

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

	Nombre de baux	LMG+variable annuels		
		30/06/09 (en millions d'euros)	30/06/2009 En %	31/12/2008 En %
Enseignes nationales ⁸	1 466	80,6	60 %	60%
Enseignes locales	927	25,9	19 %	22%
Cafétérias Casino / Restauration	107	12,2	9 %	11%
Autres enseignes Groupe Casino	128	16,7	12 %	7%
dont 5 Hyper / Supermarchés acquis au S1 2009	5	8,0	6 %	-
Total	2 628	135,5	100 %	100%

* LMG = Loyer minimum garanti

Répartition des loyers par secteur d'activité % loyer	30/06/2009	31/12/2008
Equipement de la personne	25,6%	28,1%
Alimentation et restauration	15,1%	17,7%
Equipement du ménage	12,8%	13,9%
Beauté et santé	12,8%	14,2%
Culture, cadeaux, loisirs	13,6%	14,8%
Services	5,0%	5,8%
Grandes surfaces alimentaires	15,0%	5,5%
Total	100 %	100%

La structure des loyers au 30 juin 2009 confirme la forte prédominance, en termes de masse locative, des loyers à clause variable :

	Nombre de baux	En millions d'euros	En %
Baux avec clause variable	1 253	76,5	56%
- dont Loyer Minimum Garanti		74,3	55%
- dont Loyer Variable		2,2	2%
Baux sans clause variable	1 375	59,0	44%
Total	2 628	135,5	100%

⁸ Inclut les loyers des 10 surfaces d'hypermarchés acquises dans le cadre de l'opération d'apport du S1 2009 devant faire l'objet d'une transformation en boutiques (Garantie locative de Casino jusqu'à la fin des travaux de restructuration)

Les revenus locatifs comprennent également les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation payés en sus du loyer par les locataires lors de la signature du bail ou lors d'un changement d'activité en cours de bail. Au 30 juin 2009, les revenus locatifs sont en hausse de **+13,2%** par rapport au 1^{er} semestre 2008.

Les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation perçus sur le premier semestre 2009 s'élèvent à 2,7 millions d'euros, contre 1,6 millions d'euros au premier semestre 2008, et se décomposent comme suit :

- 1,5 millions d'euros de droits d'entrée liés à l'activité courante de recommercialisation (contre 1,6 millions d'euros au premier semestre 2008 qui avait bénéficié de 4 importantes recommercialisations).
- 1,2 millions d'euros de droits d'entrée liés aux commercialisations des extensions de Besançon et Arles acquises au premier semestre 2009. Pour rappel, il n'y avait pas eu de droits d'entrée perçus au premier semestre 2008 sur des biens neufs.

Après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS (étalement des droits d'entrée sur la durée ferme des baux), les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation comptabilisés en revenus locatifs au titre du premier semestre 2009 représentent un montant de 1,6 millions d'euros en hausse de +48% (+0,5 million d'euros) par rapport au premier semestre 2008.

Loyers nets

Les loyers nets correspondent à la différence entre les revenus locatifs et les charges directement affectables aux sites. Ces charges regroupent les impôts fonciers et les charges locatives non refacturés aux locataires, ainsi que les charges sur immeubles (composées principalement des honoraires de gestion locative versés au property manager et non refacturés et de certaines charges directement imputables à l'exploitation des sites).

Les charges entrant dans le calcul des loyers nets représentent 3,8 millions d'euros sur le premier semestre 2009 contre 3,1 millions d'euros pour le premier semestre 2008, en hausse de +24,6% en raison principalement de la croissance du portefeuille sous l'effet des acquisitions réalisées en 2008 et 2009.

Le ratio charges sur immeuble non récupérées / loyers facturés s'établit à 6,1% sur le premier semestre 2009 contre 5,5% sur le premier semestre 2008.

La croissance des loyers nets est en ligne avec la croissance des loyers facturés : les loyers nets représentent, au premier semestre 2009, 60,7 millions d'euros contre 53,9 millions d'euros pour le premier semestre 2008, soit une progression de **+12,5%**.

Charges de personnel

Les charges de personnel correspondent à l'ensemble des coûts des équipes de direction et de gestion de Mercialys dont l'effectif s'élève à 59 personnes au 30 juin 2009 (contre 55 au 30 juin 2008 et 57 au 31 décembre 2008).

Les charges de personnel ont fortement progressé sur le premier semestre 2009 (+33,6%) du fait des recrutements effectués en 2008 avec une douzaine de nouveaux collaborateurs sur la période venus renforcer les équipes de commercialisation, d'asset management et de communication/marketing dans le cadre notamment du déploiement du programme Alcudia/'L'Esprit Voisin'. Mercialys compte ainsi un effectif de 59 personnes au 30/06/2009 (contre 47 personnes au 01/01/2008).

En conséquence, les charges de personnel se sont élevées à 4,1 millions d'euros contre 3,0 millions d'euros au premier semestre 2008.

Les prestations de service réalisées par certaines équipes de Mercialys donnent lieu à une facturation d'honoraires qui s'est élevée à 1,3 millions d'euros sur le premier semestre 2009 contre 1,2 millions sur le premier semestre 2008. Ces honoraires comprennent notamment la prestation de conseil réalisée par l'équipe dédiée au programme Alcudia/'L'Esprit Voisin' qui travaille de manière transversale pour Mercialys et le Groupe Casino; cette prestation a fait l'objet d'une Convention de prestation de Conseil établie en 2007.

Autres charges

Les autres charges comprennent principalement les coûts de structure. Ces coûts de structure regroupent notamment les dépenses de communication financière, les jetons de présence versés aux membres du Conseil d'administration, les honoraires versés au Groupe Casino pour les travaux objets de la Convention de Prestation 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.

Au cours du premier semestre 2009, ces charges sont quasiment stables à 2,4 millions d'euros (contre 2,5 millions d'euros au premier semestre 2008) sous l'effet d'un plan de contrôle des dépenses mené depuis fin 2008.

Amortissements, dépréciations et provisions

La dotation aux amortissements s'élève à 10,0 millions d'euros au premier semestre 2009 contre 8,3 millions d'euros sur le premier semestre 2008. La croissance des amortissements est essentiellement liée aux acquisitions réalisées en 2008 qui s'élevaient à un montant brut de 71,7 millions d'euros (Ces acquisitions avaient été réalisées pour l'essentiel au second semestre 2008), et dans une moindre mesure aux acquisitions 2009 puisque l'acquisition de 25 actifs par voie d'apport au cours du 1^{er} semestre 2009 a été réalisée le 19 mai 2009. L'acquisition de ce portefeuille d'actifs aura donc un impact plus significatif sur la dotation aux amortissements du second semestre 2009.

Résultat opérationnel

Sur le premier semestre 2009, le résultat opérationnel s'élève à 46,2 millions d'euros contre 41,1 millions d'euros au premier semestre 2008, soit une progression de +12,6%.

Le résultat opérationnel du semestre est marqué par :

- des charges externes en baisse sous l'effet d'un plan de contrôle des dépenses,
- des frais de personnel en hausse liés aux recrutements effectués en 2008,
- un produit non récurrent de 664 milliers d'euros correspondant à la refacturation partielle de frais d'études transversales menées dans le cadre de la mise en œuvre du programme Alcludia/'L'Esprit Voisin',
- des charges sur immeubles et amortissements qui augmentent sous l'effet de la croissance externe

Résultat financier

Le résultat financier enregistre en charge les frais financiers attachés aux contrats de crédit-bail (Tours La Riche Soleil, Toga, Furiani, Sainte-Marie-Duparc à La Réunion), et en produit la rémunération de la trésorerie positive résultant de l'activité et des dépôts de garantie perçus des locataires.

Au 30 juin 2009, le solde de trésorerie de Mercialys s'établissait à 36,3 millions d'euros contre 8,9 millions d'euros au 31 décembre 2008.

Au titre du premier semestre 2009, le résultat financier s'établit à -0,1 million d'euros contre 0,9 million d'euros au premier semestre 2008, en baisse en raison de la consommation progressive de la trésorerie pour financer les investissements de Mercialys.

Impôt

Le régime fiscal des SIIC exonère d'impôt sur les sociétés les résultats provenant des activités immobilières, à condition qu'au moins 85% du résultat issu des revenus locatifs et 50% des plus-values de cession d'actifs immobiliers soient distribués.

La charge d'impôt au compte de résultat correspond à l'imposition des revenus financiers générés par la trésorerie minorés d'une quote-part des frais généraux de la société affectée au secteur imposable.

A cela s'ajoute pour ce semestre l'impact de la refacturation non récurrente de frais d'études transversales réalisées dans le cadre du programme Alcudia/'L'Esprit Voisin', soit 664 milliers d'euros.

Pour le premier semestre 2009, la charge d'impôt s'élève à 0,3 million d'euros contre une charge au titre du premier semestre 2008 de 0,5 million d'euros.

Résultat net

Les intérêts minoritaires ne sont pas significatifs.

Sur le premier semestre 2009, le résultat net et le résultat net, part du Groupe, s'élèvent donc à 45,8 millions d'euros, contre 41,4 millions d'euros au premier semestre 2008, soit une progression de +10,6%.

Capacité d'autofinancement (Cash flows)

La capacité d'autofinancement est calculée en additionnant le résultat net et les dotations aux amortissements et provisions, et en neutralisant les charges et produits qui ne sont pas représentatifs de flux de trésorerie.

Sur une période semestrielle, elle est en augmentation de +12,9%, à 56,8 millions d'euros en 2009 contre 50,3 millions d'euros en 2008.

Les cash flows opérationnels courants (CAF retraitée de la rémunération de la trésorerie nette d'impôt et des éléments non récurrents) sont en hausse de +12,5% à 55,5 millions d'euros. Les éléments non récurrents se sont élevés à 1,2 millions d'euros au premier semestre 2009, ce qui correspond aux droits d'entrée perçus sur les actifs neufs acquis au cours du premier semestre 2009. Au 1^{er} semestre 2008, il n'y avait pas eu d'éléments non récurrents.

Structure financière

La trésorerie nette du Groupe s'élève à 36,3 millions d'euros au 30 juin 2009, contre 8,9 millions d'euros au 31 décembre 2008.

Après déduction des dettes financières, la trésorerie nette est de 23,8 millions d'euros au 30 juin 2009 contre -4,9 millions d'euros au 31 décembre 2008 en retraçant les dépôts et cautionnements qui, à compter du 31 décembre 2008, ne sont plus intégrés dans les dettes financières.

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 1 573,8 millions d'euros au 30 juin 2009 contre 1 206,7 millions d'euros au 31 décembre 2008.

Le solde du dividende 2008 mis en paiement le 17 juin 2009 s'est élevé à 0,48 euro par action, ce qui représente un montant total de dividendes distribués en juin 2009 de 36,0 millions d'euros dont 24,3 millions en actions et 11,7 millions en numéraire.

En 2007, le Conseil d'Administration a arrêté le principe d'une distribution semestrielle d'un acompte sur dividende représentant la moitié du dividende de l'exercice précédent en l'absence de situation particulière ou nouvelle (qui pourrait induire une modification de l'acompte à la hausse ou à la baisse).

Il sera proposé au Conseil d'Administration du 11 septembre 2009 de décider le versement d'un acompte sur dividende pour l'exercice 2009 de **0,44 euro par action** qui serait mis en paiement en octobre 2009 avec faculté pour les actionnaires d'opter pour le paiement en actions de cet acompte sur dividende, permettant ainsi aux actionnaires de bénéficier d'une décote de 10% sur le cours de bourse⁹.

⁹ Le prix de souscription serait égal à 90% de la moyenne du cours d'ouverture des 20 séances de bourse précédant le jour de la décision par le Conseil d'Administration de la mise en paiement de l'acompte sur dividende diminuée du montant de l'acompte

Expertises du patrimoine immobilier

Au cours du premier semestre 2009, Mercialys a acquis 336 millions d'euros d'actifs (en valeur brute d'acquisition) sur la base d'un taux de capitalisation brut moyen de 7,1%, dont :

> un portefeuille de 25 actifs acquis auprès du Groupe Casino par voie d'apport pour un montant de **333,5 millions d'euros**

Ce portefeuille est constitué à la fois :

- d'actifs en exploitation générant des revenus immédiats : 3 extensions de galerie commerciale à Besançon et Arles commercialisées à 100%, les murs de 5 magasins (2 hypermarchés et 3 supermarchés) situés à Paris et Marseille, ainsi que des surfaces d'hypermarchés destinées à être restructurées en galerie commerciale.
- de 7 extensions de galeries commerciales devant être livrées en 2010 et 2011 dans le cadre du programme Alcudia/'L'Esprit Voisin' déjà précommercialisées à plus de 60%

> Divers lots de copropriété sis à Villenave d'Ornon et Montélimar pour un montant de **2,7 millions d'euros**.

Dans le même temps, Mercialys a cédé un actif non stratégique sis à Colombes pour un montant de 0,5 millions d'euros.

Au 30 juin 2009, Atis Real, Catella et Galtier ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys :

- Atis Real a réalisé l'expertise des sites Hypermarchés, soit 101 sites, sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 31/12/2008, sauf pour 3 sites qui ont fait l'objet d'une expertise sur la base d'une visite in situ.
- Catella a réalisé l'expertise des sites Supermarchés, soit 19 sites, en réalisant une visite sur chacun de ces 19 sites.
- Galtier a réalisé l'expertise pour le complément des actifs Mercialys, soit 47 sites, sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 31/12/2008.

Les sites acquis durant le premier semestre 2009 ont été valorisés comme suit :

- ✓ Les 25 actifs acquis par voie d'apport auprès du Groupe Casino ont été valorisés à leur valeur d'expertise réalisée par The Retail Consulting Group Expertise (20 actifs expertisés) ou Catella Valuation (5 actifs expertisés) lors de l'apport. Afin de déterminer les valeurs vénales de ces biens pour les apports, il est rappelé que Casino et Mercialys ont également tenu compte de la taille de la transaction et des projets et, pour les lots 1, 2 et 3, des dispositions de la Convention de Partenariat entre Casino et Mercialys; ladite convention prévoit la cession à Mercialys des développements réalisés par Casino à un taux de capitalisation tenant compte du partage des risques entre les parties et notamment du fait que le risque de commercialisation est à la charge de Mercialys. A titre indicatif, les valeurs d'apports faisaient apparaître une décote de 11% par rapport à la valeur totale des expertises réalisées.
- ✓ Le lot de copropriété acquis à Villenave d'Ornon a été valorisé au prix d'achat dans l'attente des rapports d'expertise.
- ✓ Le lot acquis à Montélimar a été valorisé par une expertise dans le cadre de l'expertise globale du site.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 2 381,0 millions d'euros droits inclus au 30 juin 2009, à comparer à la valorisation du 31 décembre 2008 de 2 061,2 millions d'euros.

La valeur du portefeuille s'inscrit donc en hausse de +15,5% sur 6 mois s'expliquant par :

- l'intégration des acquisitions du premier semestre 2009 pour +378 millions d'euros dont l'acquisition d'un portefeuille de 25 actifs pour 375 millions d'euros,
- la hausse des loyers à périmètre constant avec un impact de +100 millions d'euros,
- la hausse du taux de capitalisation moyen avec un impact de -157 millions d'euros.

Le taux de rendement moyen des expertises augmente, en effet, de +48 pb entre le 31 décembre 2008 et le 30 juin 2009 pour s'établir à 6,25% au 30 juin 2009.

A périmètre constant, la valeur du patrimoine diminue de -58 millions d'euros soit, -2,8% entre le 31 décembre 2008 et le 30 juin 2009.

	Taux de capitalisation moyen*** 30/06/2009	Taux de capitalisation moyen 31/12/2008	Taux de capitalisation moyen 30/06/2008
Grands centres régionaux et commerciaux	5,8%	5,4%	5,0%
Centres locaux de proximité	6,8%	6,3%	6,1%
Ensemble du portefeuille*	6,2%	5,8%	5,5%**

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

** Hors impact positif des restructurations qui étaient en cours sur les sites de Besançon, Le Puy, Lanester et Brest

***Hors extensions en cours de réalisation acquises en 2009

Le tableau suivant présente la répartition du portefeuille immobilier de Mercialys en termes de valeur vénale et de surface locative brute par catégorie de site au 30 juin 2009, ainsi que les loyers d'expertise correspondants :

Catégorie d'actif immobilier	Nombre d'actifs au 30/06/09	Valeur d'expertise au 30/06/09 DI (en millions d'euros) (%)		Surface locative brute au 30/06/09 (m ²) (%)		Loyers nets expertise (millions d'euros) (%)	
Grands centres régionaux	1	65	3	19 300	2	3.3	2
Grands centres commerciaux	28	1 322	56	353 300	45	77.0	52
Centres locaux de proximité	69	666	28	252 100	32	45.5	31
GSA	12	21	1	31 000	4	1.4	1
GSS	8	44	2	28 400	4	2.9	2
Cafétérias indépendantes	22	53	2	32 500	4	3.7	2
Autres sites ⁽¹⁾	27	86	4	35 300	5	6.3	4
Sous-total Actifs bâtis	167	2 257	95	751 900	100	140.1	94
Actifs en développement (extensions)		124	5	31 300 ⁽²⁾	4	8.2	6
Total		2 381	100	783 200	100	148.3	100

(1) Principalement galerie de services et supérettes.

(2) Emprise au sol future estimée lors de l'apport d'actifs

Note :

GSA : Grande surface alimentaire (magasins alimentaires d'une surface > à 750 m² de GLA)

GSS : Grande surface spécialisée (magasins spécialisés dans un secteur d'activité d'une surface > à 750 m² de GLA)

Calcul de l'actif net réévalué

Le calcul de l'actif net réévalué ("ANR") consiste à ajouter aux fonds propres comptables consolidés, les plus ou moins-values latentes sur le patrimoine, ainsi que les éventuels produits et charges à étaler.

L'ANR est calculé de deux façons : hors droits de mutation (ANR en valeur de liquidation) ou droits inclus (ANR en valeur de remplacement).

Calcul de l'ANR au 30 juin 2009 (en millions d'euros)

Pour mémoire
ANR au 31/12/08

Capitaux propres consolidés	1 573,8	1 206,7
Réintégration des produits et charges à étaler	5,4	3,9
Plus-values latentes sur actifs	800,3	818,2
Valeur vénale actualisée	2 381,0	2 061,2
Valeur nette comptable consolidée	-1 580,7	-1 243,0
Actif net réévalué en valeur de remplacement	2 379,4	2 028,8
Par action (Euro)	26,28	27,00
Droits et frais de cession d'actifs	-118,0	-120,3
Actif net réévalué en valeur de liquidation	2 261,3	1 908,5
Par action (Euro)	24,98	25,40
Nombre d'actions (en millions)	90,5	75,1

L'émission de nouvelles actions Mercialys dans le cadre du paiement du solde du dividende 2008 en action a eu un impact dilutif sur l'ANR de -0,08 euro par action.

Livraisons du programme Alcudia/'L'Esprit Voisin'

Le programme Alcudia/'L'Esprit Voisin' est un projet de développement et de restructuration du portefeuille de centres commerciaux de Mercialys. Il s'agit de mettre ce parc en ligne avec l'esprit du Groupe et sa culture de proximité, en développant la thématique de 'l'Esprit Voisin', et en saisissant toutes les possibilités de création de valeur architecturale envisageable (rénovations, restructurations, extensions).

Le programme est entré en 2008 dans sa phase de mise en œuvre active avec la livraison des premières réalisations. Trois extensions ont ainsi été livrées au cours du 4^e trimestre 2008 : Lanester, Valence Sud et Le Puy, et 9 autres sites ont fait l'objet d'une rénovation au concept 'Esprit Voisin' en 2008.

Au cours du 1^{er} semestre 2009, le programme Alcudia/'L'Esprit Voisin' a connu une phase majeure dans son déroulement avec l'acquisition par Mercialys auprès de Casino d'un portefeuille de 25 projets Alcudia/'L'Esprit Voisin' pour près de 334 millions d'euros.

Parmi ces 25 actifs, 3 extensions de galerie commerciale à Besançon et Arles - commercialisées à 100% - ont été livrées au cours du premier semestre 2009.

Le pipeline de promotion Casino

Au 30 juin 2009, le pipeline total de Casino, incluant les projets neufs et les extensions Alcudia/'L'Esprit Voisin', est valorisé à 505 millions d'euros contre 706 millions d'euros au 31 décembre 2008, et 710 millions d'euros au 30 juin 2008 (Valorisation pondérée des programmes d'investissement en tenant compte de la probabilité de réalisation projet par projet).

La diminution de la valeur du pipeline entre le 31 décembre 2008 et le 30 juin 2009 s'explique principalement par :

- la sortie des projets acquis dans le cadre de l'opération d'apport réalisée au cours du 1^{er} semestre 2009 qui étaient valorisés pour 168 millions d'euros dans le pipeline de Casino au 31/12/2008, soit un impact de -168 millions d'euros,
- la sortie d'autres programmes pour -89 millions d'euros,
- l'entrée de nouveaux programmes pour +214 millions d'euros,
- la modification des taux de probabilité de réalisation a un impact de -115 millions d'euros
- l'application de la nouvelle grille de taux de la Convention de Partenariat applicable pour le 2nd semestre 2009 qui a un impact de -43 millions d'euros

Il est ici rappelé que Mercialys dispose d'options d'achat exclusives sur cet ensemble d'opportunités d'investissements.

En millions d'euros	Vision juin 2009
Rénovation et restructuration des centres existants (*)	21
Acquisition de programmes neufs et d'extension sur sites existants (Alcudia)	505

(*) Hors travaux d'entretien courant

Ces informations constituent des perspectives que le Groupe estime reposer sur des hypothèses raisonnables. Elles ne peuvent être utilisées pour établir une prévision de résultat. Elles sont par ailleurs soumises aux risques et incertitudes inhérents aux activités exercées, les résultats réels du Groupe peuvent donc différer de ces objectifs et perspectives. Pour une description plus détaillée de ces risques et incertitudes, il convient notamment de se référer au Document de Référence 2008 du Groupe.

Après prise en compte de l'évolution du rendement moyen des expertises du patrimoine de Mercialys au 30 juin 2009, +48pb soit une hausse de +8,3%, le Conseil d'Administration du 22 juillet 2009 a approuvé les taux pour le second semestre 2009 en application la nouvelle convention de partenariat signée entre Mercialys et Casino au cours du premier semestre 2009.

Les taux de capitalisation applicables pour les options levées au second semestre 2009 par Mercialys seront donc les suivants :

TYPE D'ACTIF	Centres commerciaux		Retail parks		Centre ville
	France continentale	Corse et DOM TOM	France continentale	Corse et DOM TOM	
Centres régionaux / Grands centres (> 20 000 m ²)	6,8%	7,4%	7,4%	7,8%	6,5%
Centres locaux de proximité (de 5 000 à 20 000 m ²)	7,3%	7,8%	7,8%	8,3%	6,9%
Autres actifs (< 5 000 m ²)	7,8%	8,3%	8,3%	9,0%	7,4%

Perspectives pour Mercialys

Les performances de Mercialys s'appuient sur un business model très résistant reposant à la fois sur les fondamentaux du secteur de l'immobilier de commerce en France et sur les atouts propres à Mercialys.

Compte tenu du potentiel de croissance de Mercialys, des bons résultats du 1er semestre 2009 et de la visibilité apportée par l'observation de l'activité et de l'environnement économique du premier semestre, le Management a décidé de relever ses objectifs pour l'année de croissance des revenus locatifs et des cashflows d'exploitation courants à +15% (exercice 2009 comparé à l'exercice 2008).

Evénements postérieurs à la clôture de la période

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

Commentaires sur les résultats de la société-mère Mercialys SA

<i>en millions d'euros</i>	06/2009*	06/2008*
Revenus locatifs	61,3	54,9
Résultat net	44,4	42,1

(*) Comptes ayant fait l'objet d'une revue limitée de la part des commissaires aux comptes

Activité de la société

Mercialys SA, société mère du Groupe Mercialys, est une société foncière ayant opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers cotées (S.I.I.C.). Elle détient 161 des 167 actifs commerciaux détenus par l'ensemble du Groupe Mercialys ainsi que des participations dans :

- 5 foncières (détenant 6 actifs commerciaux),
- 2 sociétés de gestion : Mercialys Gestion et Corin Asset Management,
- 7 sociétés acquises dans le cadre de l'opération d'apport réalisée au premier semestre 2009 portant des actifs en développement (extensions d'actifs existants)

Les revenus de Mercialys SA sont principalement constitués des revenus des immeubles et, pour une part marginale, par le placement de sa trésorerie dans le cadre de la convention de compte courant conclue avec Casino.

Commentaire sur les comptes

Sur le premier semestre 2009, la société Mercialys SA, a enregistré un revenu locatif de 61,3 millions d'euros et un résultat net de 44,4 millions d'euros.

La Société détenant 161 des 167 sites commerciaux détenus par le Groupe Mercialys, il convient pour comprendre les principaux événements affectant l'activité 2009 de la Société de se référer aux commentaires de l'activité intégrés dans le rapport de gestion sur les comptes consolidés du Groupe Mercialys.

Le total du bilan au 30 juin 2009 s'élève à 1 589,0 millions d'euros et inclus notamment

- ✓ des immobilisations nettes pour un montant de 1 518 millions d'euros, et
- ✓ une trésorerie nette pour un montant de 33,7 millions, dont un compte courant vis-à-vis de la société Casino, Guichard-Perrachon pour 32,5 millions d'euros.

Afin de faire bénéficier Mercialys d'une optimisation de sa gestion de trésorerie, une convention de compte courant a en effet été mise en place avec Casino Guichard-Perrachon.

La rémunération est fixée au taux EONIA majoré de 0,10% et a généré un produit au titre du premier semestre 2009 de 0,2 million d'euros.

Les capitaux propres de la société s'élèvent à 1 546 millions d'euros.

Les principales variations ayant affecté ces capitaux propres au cours de l'exercice sont les suivantes :

- Augmentation de capital et de la prime d'émission liée à l'acquisition du portefeuille de 25 actifs au cours du 1^{er} semestre 2009 rémunérée en titres Mercialys, et au paiement d'une partie du solde du dividende 2008 en actions : +334,0 millions d'euros
- Mise en paiement du solde du dividende au titre de l'exercice 2008 : -36,0 millions d'euros
- Résultat du premier semestre 2009 : +44,4 millions d'euros

Principales transactions avec les parties liées

Les principales transactions avec les parties liées sont décrites dans la note 14 de l'annexe des comptes consolidés semestriels.

Etats financiers consolidés intermédiaires Période de six mois close au 30 juin 2009

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

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

Pour les situations intermédiaires aux 30 juin 2009 et 2008

en milliers d'euros	30 juin 2009 *	30 juin 2008 *
Revenus locatifs	64 518	56 995
Impôt foncier non récupéré	(148)	(84)
Charges locatives non récupérées	(1 601)	(1 147)
Charges sur immeubles	(2 095)	(1 855)
Loyers nets	60 674	53 909
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	1 966	1 159
Autres charges	(2 416)	(2 475)
Amortissements et dépréciation sur immobilisations	(9 965)	(8 325)
Provisions	(36)	(180)
Charges de personnel	(4 057)	(3 037)
Autres produits et charges opérationnels	45	-
Résultat opérationnel	46 211	41 051
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	176	1 527
Coût de l'endettement financier brut	(283)	(618)
Produit de la trésorerie nette (Coût de l'endettement financier net)	(107)	909
Autres charges et produits financiers	(31)	(57)
Résultat financier	(138)	852
Impôt	(246)	(468)
Résultat net de l'ensemble consolidé	45 827	41 435
Dont intérêts minoritaires	17	25
Dont part du Groupe	45 810	41 410
Résultat par action (en euro) ⁽¹⁾		
Résultat net, part du Groupe	0,58	0,54
Résultat net dilué, part du Groupe	0,58	0,54

(1) Le résultat par action au 30 juin 2008 de 0,54 euro diffère de celui de 0,55 euro publié dans nos comptes semestriels 2008 afin de tenir compte rétrospectivement de la distribution de dividendes, rémunérée par émission d'actions nouvelles en juin 2009.

* Comptes ayant fait l'objet d'un examen limité de la part des commissaires aux comptes

ETAT CONSOLIDE DES PRODUITS ET DES CHARGES COMPTABILISES

Pour les situations intermédiaires aux 30 juin 2009 et 2008

	Du 1 ^{er} janvier 2009 au 30 juin 2009 *	Du 1 ^{er} janvier 2008 au 30 juin 2008 *
en milliers d'euros		
Résultat net de la période	45 827	41 435
Ecart actuariel	3	2
Impôts sur les écarts actuariels	(1)	(1)
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	3	1
Total des produits et charges comptabilisés de la période	45 829	41 436
Dont part du Groupe	45 813	41 411
Dont part des minoritaires	17	25

* Comptes ayant fait l'objet d'un examen limité de la part des commissaires aux comptes

BILAN CONSOLIDE

Pour la situation intermédiaire au 30 juin 2009 et l'exercice clos le 31 décembre 2008

ACTIFS

en milliers d'euros	30 juin 2009 *	31 décembre 2008
Immobilisations incorporelles	32	37
Immobilisations corporelles	847	910
Immeubles de placement	1 568 632	1 231 328
Autres actifs non courants	12 160	11 703
Actifs non courants	1 581 671	1 243 978
Créances clients	9 008	4 440
Autres créances	11 858	8 851
Compte courant Casino SA	32 460	8 489
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 811	2 141
Actifs courants	58 136	23 921
TOTAL ACTIFS	1 639 808	1 267 900

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

en milliers d'euros	30 juin 2009 *	31 décembre 2008
Capital social	90 536	75 150
Réserves liées au capital	1 392 611	1 051 987
Réserves consolidées	44 206	28 102
Résultat part du Groupe	45 810	80 911
Acomptes sur dividendes	-	(30 035)
Capitaux propres Groupe	1 573 163	1 206 115
Intérêts minoritaires	590	616
Capitaux propres	1 573 753	1 206 731
Provisions non courantes	89	79
Dettes financières non courantes	9 788	10 948
Dépôts & cautionnements	21 070	19 349
Dettes d'impôt non courant	1 207	1 189
Passifs non courants	32 154	31 566
Dettes fournisseurs	8 889	9 156
Dettes financières courantes	3 673	4 624
Provisions à court terme	1 029	439
Autres dettes courantes	19 186	15 164
Dettes d'impôt exigible courant	1 122	219
Passifs courants	33 899	29 602
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1 639 808	1 267 900

* Comptes ayant fait l'objet d'un examen limité de la part des commissaires aux comptes

TABLEAU CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE

Pour les situations intermédiaires aux 30 juin 2009 et 2008

en milliers d'euros	30 juin 2009 *	30 juin 2008 *
Résultat de l'ensemble consolidé	45 827	41 435
Dotation aux amortissements et aux provisions, nettes des reprises	9 974	8 480
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	295	187
Autres charges et produits sans incidence sur la trésorerie	748	198
Amortissements, provisions et autres éléments sans incidence sur la trésorerie	11 017	8 865
Résultat sur cessions d'actifs	(40)	0
Capacité d'Autofinancement (CAF)	56 803	50 300
Produit/Coût de l'endettement financier net	118	(909)
Charge d'impôt	246	468
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt	57 167	49 859
Impôts versés	490	293
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité (1) (4)	(7 193)	2 044
Flux nets de trésorerie générés par l'activité	50 464	52 196
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement et autres immobilisations	(15 134)	(9 113)
Décaissements liés aux acquisitions d'actifs financiers	(9)	(455)
Encaissements liés aux cessions d'immeubles de placement et autres immobilisations	2 738	16
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières	-	-
Incidence des variations de périmètre (2)	1 923	(16 907)
Variation des prêts et avances consentis	-	-
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(10 482)	(26 459)
Distribution de dividendes aux actionnaires (3)	(11 698)	(34 591)
Dividendes versés aux minoritaires	(41)	(80)
Augmentation de capital (2) (3)	(980)	-
Variations des actions propres	1 605	(600)
Diminution des dettes financières (4)	(1 319)	(1 437)
Intérêts financiers nets versés	(118)	909
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (4)	(12 551)	(35 799)
Variation de trésorerie	27 433	(10 063)
Trésorerie nette d'ouverture	8 867	70 676
Trésorerie nette de clôture	36 302	60 613

(1) La variation du besoin en fond de roulement se décompose ainsi :

Créances clients	(4 555)	(329)
Dettes fournisseurs	(3 052)	(295)
Dépôts et cautionnements (4)	1 697	(335)
Autres créances et dettes	(1 283)	3 003
	(7 193)	2 044

(2) L'apport en nature réalisé au cours du 1^{er} semestre 2009 pour 333,5 millions d'euros n'a pas d'incidence sur le tableau de flux de trésorerie hormis l'impact des frais de l'opération (145 milliers d'euros) et de la trésorerie nette des sociétés acquises (2 058 milliers d'euros).

(3) Les distributions de dividende rémunérées par émission d'actions n'ont pas d'incidence sur le tableau de flux de trésorerie hormis l'impact des frais de l'opération.

(4) A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2008, les dépôts et cautionnements sont présentés sur une ligne distincte ; afin d'avoir une présentation comparable d'une année sur l'autre, les montants de l'exercice antérieur a été retraité.

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS
Pour les situations intermédiaires aux 30 juin 2009 et 2008

en milliers d'euros	Capital	Réserves liées au capital (1)	Actions propres	Réserves et résultats consolidés	Ecart actuariels	Capitaux propres Part du Groupe (3)	Intérêts minoritaires	Capitaux propres totaux
Au 1^{er} janvier 2008	75 150	1 048 567	(1 380)	68 235	(3)	1 190 569	651	1 191 221
Produits et charges enregistrés directement en capitaux propres	-	-	-	-	1	1	-	1
Résultat net de la période	-	-	-	41 410	-	41 410	25	41 435
Total des produits et charges comptabilisés	-	-	-	41 410	1	41 411	25	41 436
Opérations sur actions propres	-	-	(781)	119	-	(662)	-	(662)
Solde des dividendes versés au titre de 2007	-	-	-	(34 591)	-	(34 591)	(80)	(34 671)
Paiements en actions	-	-	-	187	-	187	-	187
Autres mouvements (2)	-	3 420	-	(3 420)	-	-	-	-
Au 30 juin 2008 *	75 150	1 051 987	(2 161)	71 940	(2)	1 196 914	597	1 197 511
Au 1^{er} janvier 2009	75 150	1 051 987	(2 631)	81 611	(1)	1 206 115	616	1 206 732
Produits et charges enregistrés directement en capitaux propres	-	-	-	-	3	3	-	3
Résultat net de la période	-	-	-	45 810	-	45 810	17	45 827
Total des produits et charges comptabilisés	-	-	-	45 810	3	45 813	17	45 829
Augmentation de capital (4)	15 388	339 927	-	-	-	355 315	-	355 315
Opérations sur actions propres	-	-	1 727	(79)	-	1 648	-	1 648
Solde des dividendes versés au titre de 2008	-	-	-	(36 028)	-	(36 028)	(43)	(36 072)
Paiements en actions	-	-	-	295	-	295	-	295
Autres mouvements (2)	-	697	-	(697)	-	-	-	-
Au 30 juin 2009 *	90 538	1 392 611	(904)	90 913	2	1 573 163	590	1 573 753

- (1) Réserves liées au capital = primes d'émissions, prime d'apport, primes de fusion, réserves légales.
(2) Les autres mouvements correspondent à l'affectation de résultat en réserve légale.
(3) Attribuables aux actionnaires de Mercialys SA.
(4) Cf. détail en notes 3 et 7.

* Comptes ayant fait l'objet d'un examen limité de la part des commissaires aux comptes

Note 1 : Généralités

Mercialys est une société anonyme de droit français, créée, le 12 octobre 2005. Elle est spécialisée dans l'immobilier commercial. Son siège social est situé au 10, rue Cimarosa, 75116 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 2009 reflètent la situation comptable de la société et de ses filiales et co-entreprises ainsi que les intérêts du Groupe dans les entreprises associées. Comme au 30 juin 2008, ils ont fait l'objet d'un examen limité de la part de nos commissaires aux comptes.

La publication des états financiers consolidés semestriels du groupe Mercialys pour le semestre se terminant le 30 juin 2009 a été autorisée par le Conseil d'administration en date du 22 juillet 2009.

Note 2 : Base de préparation des états financiers et méthodes comptables

Note 2.1 : Déclaration de conformité

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du groupe Mercialys sont établis conformément aux normes et interprétations publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) et adoptées par l'Union Européenne.

Ce référentiel, disponible sur le site de la Commission européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm), intègre les normes comptables internationales (IAS et IFRS), les interprétations du comité permanent d'interprétation (Standing Interpretations Committee - SIC) et du comité d'interprétation des normes d'informations financières internationales (International Financial Interpretations Committee - IFRIC).

Note 2.2 : Bases de préparation

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

Les états financiers consolidés semestriels ne comportent pas toutes les informations et annexes telles que présentées dans les états financiers annuels. De ce fait, il convient d'en effectuer la lecture en parallèle avec les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2008.

Les états financiers consolidés du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2008 sont disponibles sur demande auprès de la Direction de la communication 10 Rue Cimarosa à Paris 16^{ème}, ou sur le site internet www.mercialys.com.

Dans la mesure où les comptes consolidés annuels au 31 décembre 2009, ainsi que l'information comparative 2008 qu'ils incluront, devront être arrêtés conformément aux normes et interprétations applicables au 31 décembre 2009, les informations présentées dans ce document, relatives au 31 décembre 2008 et au 30 juin 2009 pourraient faire l'objet de modifications en fonction des évolutions éventuelles des normes et interprétations et de leur adoption par l'Union Européenne.

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros, monnaie fonctionnelle et de présentation du Groupe. 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.

Ils sont préparés sur la base du coût historique.

Méthodes comptables

Les règles et méthodes comptables appliquées pour la préparation des états financiers intermédiaires résumés sont identiques à celles utilisées dans les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008, après prise en compte ou à l'exception des nouvelles normes et interprétations décrites ci-dessous.

Nouvelles normes et interprétations applicables ou appliquées à compter du 1^{er} janvier 2009

- IAS 1 révisée - Présentation des états financiers;
- IFRS 8 - Secteurs opérationnels;
- IFRIC 13 - Programme de fidélisation clients;
- Amendement IAS 23 - Coûts d'emprunts;
- Amendements IFRS 2 - Conditions d'acquisition des droits et annulations ;
- Amendement IAS 1 et IAS 32 - Instruments financiers remboursables au gré du porteur et obligations à la suite d'une liquidation ;
- IFRIC 16 - Couverture d'un investissement net à l'étranger ;
- IFRIC 15 - Contrats de construction de biens immobiliers (adopté par l'Union européenne postérieurement au 30 juin 2009).

A l'exception de l'application d'IFRS 8, ces nouveaux textes publiés par l'IASB n'ont pas eu d'incidence significative sur les comptes du Groupe ou sur les notes annexes.

Dans le cadre de la première application de la norme IFRS 8 - Secteurs opérationnels, 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.

Nouvelles normes et interprétations d'application ultérieure, adoptées par l'Union européenne au 30 juin 2009

- IAS 27 révisée - Etats financiers consolidés et individuels (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er juillet 2009) ;
- IFRS 3 révisée - Regroupement d'entreprises (applicable aux regroupements d'entreprises dont la date d'acquisition est sur le premier exercice ouvert à compter du 1er juillet 2009) ;
- Amendement IFRS 5 - Programme de cession partielle de titres d'une filiale impliquant la perte du contrôle exclusif (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} juillet 2009) ;
- IFRIC 12 - Accords de concessions de services (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 30 mars 2009).

Le Groupe n'a appliqué aucune de ces nouvelles normes ou interprétations par anticipation. La première application des normes IAS 27 révisée et d'IFRS 3 révisée n'aura aucun impact dans les comptes consolidés à leur date d'adoption mais porteront effet sur les acquisitions ultérieures du Groupe. L'application d'IFRIC 12 n'aura pas d'incidence sur la situation financière du Groupe.

Nouvelles normes et interprétations d'application ultérieure, non encore adoptées par l'Union européenne

- Amendement IAS 39 - Instruments financiers : comptabilisation et évaluation « éléments éligibles à une opération de couverture » (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} juillet 2009) ;
- Amendements IFRIC 9 et IAS 39 - Réévaluation des dérivés incorporés et instruments financiers: comptabilisation et évaluation applicable aux périodes annuelles terminées à compter du 30 juin 2009) ;
- IFRIC 17 - Distribution en nature aux actionnaires (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} juillet 2009) ;
- IFRIC 18 - Transfert d'actif des clients (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} juillet 2009) ;
- IFRS 7 - Améliorations des informations à fournir sur les instruments financiers (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2009) ;
- Amélioration des normes IFRS (16 avril 2009), applicables aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2010 ;
- Amendement IFRS 2 - Paiement fondé sur des actions : transactions intra-groupe dont le paiement est fondé sur des actions et qui sont réglées en trésorerie (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2010).

Le processus de détermination par le groupe Mercialys des impacts potentiels de l'application de ces nouvelles normes et interprétations non adoptées par l'Union Européenne au 30 juin 2009 sur le compte de résultat, le bilan, les flux de trésorerie et le contenu des notes annexes aux états financiers consolidés est en cours.

Utilisation de jugements et d'estimations

Dans le cadre de la préparation des comptes consolidés, le Groupe est amené à effectuer des jugements et des estimations et à formuler des hypothèses qui affectent les montants de certains éléments d'actif et de passif, des produits et des charges ainsi que certaines informations figurant dans les états financiers. 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 principales rubriques des états financiers qui peuvent faire l'objet d'estimations sont les suivantes :

- la dépréciation des créances douteuses ;
- la juste valeur des immeubles de placement, ainsi que le traitement comptable relatif à l'acquisition d'immeubles de placement ; à chaque opération le Groupe analyse sur la base des actifs et de l'activité existante si l'acquisition doit être analysée comme un regroupement d'entreprises ou comme l'acquisition d'un actif isolé ;
- la valorisation des options liées aux plans de souscription d'actions accordées aux salariés.

Les états financiers reflètent les meilleures estimations, sur la base des informations disponibles à la date d'arrêté des comptes.

Impôt

La société Mercialys est soumise au régime fiscal des SIIC (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées) et comptabilise donc une charge d'impôt pour sa seule activité non exonérée.

Note 3 : Evènements significatifs

Le Conseil d'Administration de Mercialys, réuni le 4 mars 2009, a approuvé à l'unanimité le principe de l'apport par le groupe Casino d'un portefeuille de 25 actifs constitué à la fois d'actifs en exploitation générant des revenus immédiats et de 7 extensions de galeries commerciales (ces actifs sont transmis par apport des titres des sociétés qui les détiennent ; cf. note 5) devant être livrées en 2010 et 2011 dans le cadre du programme Alcudia ; celles-ci sont déjà précommercialisées par Mercialys à plus de 60% à la date de clôture.

Ces opérations d'apport ont été approuvées et réalisées lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire de Mercialys du 19 mai 2009. La nature de ces apports est détaillée à la note 9.

L'acquisition de ces actifs immobiliers a été entièrement rémunérée par l'émission de 14,2 millions d'actions Mercialys nouvellement créées. Elles portent jouissance au 1^{er} janvier 2009.

Comptablement, l'opération a été analysée comme l'acquisition d'actifs isolés. En effet, la Direction a considéré que les actifs apportés constituaient des compléments d'actifs existants, déjà gérés par Mercialys. Par ailleurs, une partie du périmètre acquis n'a pas encore d'activité d'exploitation au 30 juin 2009. S'agissant d'acquisition rémunérée par émission d'instruments de capitaux propres, l'opération entre dans le champ de la norme IFRS 2 et les actifs ont été comptabilisés à la juste valeur des biens à la date de réalisation de l'opération. Une information relative à leurs justes valeurs figure en note 9 « Immeubles de placement ».

Note 4 : Saisonnalité de l'activité

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

Note 5 : Evolution du périmètre de consolidation

Au cours du semestre, sept sociétés sont entrées dans le périmètre de consolidation de Mercialys suite à la réalisation d'apports par le groupe Casino au bénéfice de la société Mercialys :

- SNC Vendolonne
- SAS des Salins
- SCI Timur
- SNC Agout
- SNC Géante Périaz
- SNC Dentelle
- SNC Chantecouriol

Toutes ces sociétés sont dans la phase de promotion immobilière. Leurs programmes respectifs correspondent à des extensions de galeries commerciales qui ne sont pas encore finalisées. Ils seront livrés « clefs en main » dans les 24 prochains mois.

Comme précisé à la note 3, l'acquisition de ces entités ne répondant pas aux critères d'activité tels que définis par la norme IFRS 3, cette opération a été comptabilisée comme étant une acquisition d'actifs et de passifs isolés.

Note 6 : Trésorerie, équivalents de trésorerie et endettement financier net

Les agrégats « trésorerie nette » et « endettement financier net » se décomposent de la manière suivante pour la situation intermédiaire au 30 juin 2009 et l'exercice clos le 31 décembre 2008 :

en milliers d'euros	30 juin 2009 *	31 décembre 2008
Disponibilités	4 710	1 252
Equivalents de trésorerie	101	889
Compte courant Casino, Guichard-Perrachon	32 460	8 489
Trésorerie brute	37 271	10 630
Concours bancaires courants	(969)	(1 763)
Trésorerie nette	36 302	8 867
Dette financière (hors concours bancaires courants)	(12 492)	(13 809)
Endettement financier net	23 810	(4 942)

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 7 : Dividendes payés, proposés ou décidés

Un dividende brut de 0,88 euro par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 a été mis en paiement le 17 juin 2009, sous déduction de l'acompte de 0,40 euro par action versé en octobre 2008 aux actionnaires.

Pour le paiement du solde du dividende alloué, chaque actionnaire a eu la possibilité d'opter soit pour un paiement en numéraire, soit pour un paiement en actions nouvelles de la Société sur la base d'un prix d'émission de 20,36 euros.

67,5% des droits ont été exercés en faveur du paiement du solde du dividende en actions conduisant à la création de 1 195 975 actions nouvelles dont la livraison et l'admission aux négociations sur Euronext Paris sont intervenues le 17 juin 2009. Ces actions nouvelles portent jouissance au 1^{er} janvier 2009 et sont assimilées aux autres actions de la Société.

Le solde du dividende en numéraire a été payé le 17 juin 2009. Son versement représente un montant de 11 698 milliers d'euros.

Ainsi, le dividende relatif à l'exercice 2008 représente un montant total de 66 063 milliers d'euros.

Il sera proposé au Conseil d'Administration du mois de septembre 2009 de décider le versement d'un acompte sur dividende pour l'exercice 2009 de **0,44 euro par action** qui serait mis en paiement en octobre 2009 avec faculté pour les actionnaires d'opter pour le paiement en actions de cet acompte sur dividende.

* Comptes ayant fait l'objet d'un examen limité de la part des commissaires aux comptes

Note 8 : Regroupement d'entreprises

Aucune opération de regroupement d'entreprises n'est intervenue au cours de la période close le 30 juin 2009.

Note 9 : Immeubles de placement

Acquisitions et cessions

Au cours du premier semestre 2009, les investissements se sont élevés à 348 millions d'euros dont 333,5 millions d'euros par apports en nature (voir note 3).

Ces apports sont composés de quatre types d'actifs distincts :

- 3 galeries commerciales à Besançon et en Arles, livrées au 1^{er} trimestre 2009 (47 millions d'euros) ;
- 7 extensions de galeries commerciales en développement avancé ; les CDEC et PC ont été obtenus (valeur des actifs des sociétés entrantes dans le groupe : 113 millions d'euros - ces actifs ont été intégrés dans les comptes consolidés pour leur valeur vénale).
- 10 lots de surface d'hypermarchés (réserve et/ou vente) devant être transformés en extensions de galeries commerciales par Mercialys (50 millions d'euros).
- 5 murs d'hypermarchés ou de supermarchés dans des actifs en copropriété complexe, en milieu urbain, rendant nécessaire un remembrement des propriétés avant travaux de restructuration lourde et mise en oeuvre du projet Alcudia sur ces sites (124 millions d'euros).

Les autres investissements du groupe s'élèvent à 14 millions d'euros et correspondent à l'acquisition de deux lots de copropriété pour 2,7 millions d'euros et à la réalisation de travaux.

Juste valeur des immeubles de placement

Dans le cadre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, les experts AtisReal Expertise et Galtier avaient réactualisé l'ensemble des expertises qu'ils avaient effectuées précédemment. Icade avait été chargé d'actualiser les expertises réalisées en 2007 lors de l'acquisition des sites de Savanna Saint-Paul, Saint-Pierre et Le Port Sacré-Cœur à La Réunion.

Les acquisitions de l'exercice 2008 avaient été valorisées :

- par les experts (Narbonne, Istres, Pau Lons, Tarbes, Agen Boe, Quimper Ergue, Quimper, Sables d'Olonne, Montceau les mines, Valence 2).
- au prix d'achat correspondant à la juste valeur pour les acquisitions du dernier trimestre (Villeneuve d'Ornon, Paris Saint Didier, Auxerre, Exincourt, Chenove, Valence Sud).
- par capitalisation des loyers au taux d'expertise de la galerie existante pour les extensions de Lanester et du Puy.

Au 30 juin 2009, les experts BNP Paribas Real Estate, Catella Valuation et Galtier ont mis à jour l'expertise de la valeur du patrimoine de Mercialys. A périmètre comparable, l'ensemble des sites a été expertisé.

Les sites acquis durant le premier semestre 2009 ont été valorisés comme suit :

- ✓ Les 25 actifs acquis par voie d'apport auprès du Groupe Casino ont été valorisés à leurs valeurs d'expertise réalisées par The Retail Consulting Group Expertise (20 actifs expertisés) ou Catella Valuation (5 actifs expertisés) lors de l'apport. Afin de déterminer les valeurs vénales de ces biens pour les apports, il est rappelé que Casino et Mercialys ont également tenu compte de la taille de la transaction et des projets et, pour les lots 1, 2 et 3, des

dispositions de la Convention de Partenariat entre Casino et Mercialys ; ladite convention prévoit la cession à Mercialys des développements réalisés par Casino à un taux de capitalisation tenant compte du partage des risques entre les parties et notamment du fait que le risque de commercialisation est à la charge de Mercialys. A titre indicatif, les valeurs d'apports faisaient apparaître une décote de 11% par rapport à la valeur totale des expertises réalisées. Le montant des valeurs d'apport s'élève à 333,5 millions d'euros hors droits.

- ✓ Le lot de copropriété acquis à Villenave d'Ornon a été valorisé au prix d'achat dans l'attente des rapports d'expertise et le lot acquis à Montélimar a été valorisé par une expertise dans le cadre de l'expertise globale du site. Pour ces deux actifs, les valeurs d'expertise s'élèvent à 2,8 millions d'euros.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 2 381,0 millions d'euros droits inclus au 30 juin 2009, à comparer à la valorisation du 31 décembre 2008 de 2 061,2 millions d'euros et à celle effectuée au 30 juin 2008 de 2 073,9 millions d'euros.

A périmètre constant, la juste valeur du patrimoine a donc diminué de 58 millions d'euros soit - 2,8% entre le 31 décembre 2008 et le 30 juin 2009.

Les taux de rendements utilisés par les experts pour la méthode de capitalisation des loyers dépendent de la nature des actifs et sont compris entre 5,25% et 8,75% pour les sites Hypermarchés et entre 6% et 9,5% pour les autres sites.

Pour la méthode des flux de trésorerie futurs actualisés, les taux d'actualisation retenus par les experts sont compris entre 6% et 8% sur l'ensemble du portefeuille.

Enfin, il est précisé que les droits représentent 4,9% de la valorisation droits inclus du patrimoine du 30 juin 2009.

Les taux de capitalisation moyens ressortant ainsi des expertises se résument ainsi :

	<u>30 juin 2009</u>	<u>31 décembre 2008</u>	<u>30 juin 2008</u>
- Grands centres commerciaux :	5,8%	5,4%	5,0%
- Centres locaux de proximité :	6,8%	6,3%	6,1%
- Ensemble du portefeuille :	6,2%	5,8%	5,5%

La sensibilité théorique de la valeur du patrimoine, droits inclus, est la suivante :

en milliers d'euros	Valeur locative 2009
Revenus locatifs annuels	148,3
Taux de capitalisation	6,2%
Juste valeur des immeubles de placement	2381,0

Ainsi dans l'hypothèse de revenus locatifs annuels de 148,3 millions d'euros et d'un taux de capitalisation de 6,2%, l'incidence d'une diminution de 0,5% du taux de capitalisation des loyers aurait pour conséquence une augmentation de la juste valeur des immeubles de 208 millions d'euros. Une augmentation de 0,5% de ce même taux diminuerait la juste valeur du patrimoine immobilier de 177 millions d'euros.

L'incidence de la variation à la hausse ou à la baisse de 10% des revenus locatifs aurait un impact de plus ou moins 238 millions d'euros.

Au 30 juin 2009, sur la base de ces expertises, aucune dépréciation n'a été enregistrée dans les comptes.

Note 11 : Prêts et emprunts

Au 1^{er} semestre 2009, les remboursements des dettes financières relatives à l'ensemble des contrats de location financement du Groupe se sont élevés à 1 317 milliers d'euros.

Note 12 : Passifs et actifs éventuels

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

Note 13 : Engagements hors bilan

Sur ce semestre, dans le cadre de la Convention de Partenariat conclu entre les sociétés Mercialys et Casino, Guichard-Perrachon, aucune option n'a été levée.

Dans le cadre des opérations d'apports réalisées ce semestre entre le groupe Casino et le groupe Mercialys, Mercialys a reçu des engagements de garanties portant tant sur la qualité des actifs apportés que, s'agissant des actifs en développement, sur l'achèvement des travaux dans les délais convenus et sur le respect des budgets prévus dans les contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée et dans les contrats de promotion immobilière.

Indépendamment des engagements consentis par les sociétés apportrices au titre de l'opération, Mercialys s'est également engagé, pour les apports placés sous le bénéfice de l'article 210E du Code Général des Impôts (régime "SIIC 5"), à conserver ces actifs pendant 5 ans.

Mercialys s'est engagé à travers des protocoles d'accord à verser des indemnités d'éviction à des locataires représentant un montant de 791 milliers d'euros.

Note 14 : Transactions avec les parties liées

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

Au cours du premier semestre 2009, les baux consentis par le groupe Mercialys à des sociétés du groupe Casino ont évolué de la façon suivante :

- Casino Restauration - 6 baux, soit un total de 107 baux au 30 juin 2009 dont 96 baux sur les enseignes Casino Cafétéria et 11 baux sur d'autres enseignes,
- Autres entités du groupe Casino +14 baux, soit un total de 128 baux au 30 juin 2009.

Les loyers facturés au titre de ces baux au premier semestre 2009 se sont élevés à

- 6 383 milliers d'euros pour Casino Restauration
- 5 231 milliers d'euros pour les autres entités.

Dans le cadre des activités de **Property Management**, les honoraires versés par Mercialys et ses filiales à Sudeco s'élèvent à 2 338 milliers d'euros pour le premier semestre 2009.

Dans le cadre de la **Convention de Partenariat** avec le groupe Casino, le groupe Mercialys n'a acquis aucun site au premier semestre 2009.

Par ailleurs, le montant versé par Mercialys dans le cadre de la **Convention de Prestation de Services**, s'élève à 358 milliers d'euros pour le premier semestre 2009.

Dans le cadre de la **Convention de Prestation de Conseil** entre la société Mercialys Gestion et les sociétés Mercialys, L'Immobilière Groupe Casino et Alcudia Promotion, Mercialys Gestion a comptabilisé une rémunération de 1 385 milliers d'euros au premier semestre 2009 dont 560 milliers d'euros avec les sociétés hors groupe Mercialys.

Dans le cadre de la **Convention de Compte Courant et de Gestion de Trésorerie** avec Casino Guichard Perrachon, au premier semestre le compte courant s'élève à 32 460 milliers d'euros et les intérêts financiers à 163 milliers d'euros.

En complément de ces conventions, les autres transactions avec les parties liées se résument ainsi :
en milliers d'euros

	Produits	Charges	Dettes	Créances
	concernant les parties liées			
	30 juin *			
Transactions avec les filiales du groupe Casino				
2009	1 135	1 563	2 552	808
2008	3	214	870	1 545

	Produits	Charges	Dettes	Créances
	concernant les parties liées			
	30 juin *			
Transactions avec les coentreprises				
2009	0	153	9	0
2008	0	154	63	0

* Comptes ayant fait l'objet d'un examen limité de la part des commissaires aux comptes

Au cours du premier semestre 2009, Mercialys a distribué aux sociétés du groupe Casino un dividende au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008, sous déduction de l'acompte versé en octobre 2008, pour 21 523 milliers d'euros. Ce montant a été versé en actions nouvelles émises.

Note 15 : Evènements postérieurs à la clôture

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

Note 16 : Identité de la société consolidante

Mercialys est consolidée par le groupe Casino selon la méthode de l'intégration globale. Le pourcentage de détention s'établit à 50,89 % au 30 juin 2009 avant prise en compte de l'élimination des actions propres.



Attestation du responsable du rapport financier semestriel

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes 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 présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes semestriels, 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 22 juillet 2009

Jacques EHRMANN
Président-Directeur général

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Mercialys

Période du 1er janvier au 30 juin 2009

Aux Actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Mercialys, relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2009, 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 du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

1. 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.



2. 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 et Lyon, le 22 juillet 2009

Les Commissaires aux Comptes

Cabinet DIDIER KLING & ASSOCIES
Didier Kling Bernard Roussel

ERNST & YOUNG Audit
Jean-Luc Desplat