



Rapport financier semestriel du Conseil d'Administration

Premier semestre 2012

Rapport d'activité	page	2
Comptes consolidés	page	18
Attestation du responsable du rapport financier semestriel	page	36
Rapport des commissaires aux comptes	page	37

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 2012. Ils ont été préparés conformément à la norme IAS 34 (« Information financière intermédiaire »).

Les états financiers consolidés semestriels, présentés de manière résumée, ne comportent pas toutes les informations et annexes telles que présentées dans les états financiers annuels. De ce fait, il convient d'en effectuer la lecture en parallèle avec les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2011.

1.1. Etats financiers

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

1.1.1 Compte de résultat consolidé

en milliers d'euros

	Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2011*	Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2012*
Revenus locatifs	79 154	80 990
Impôt foncier non récupéré	(22)	-
Charges locatives non récupérées	(2 027)	(2 076)
Charges sur immeubles	(2 713)	(2 571)
Loyers nets	74 392	76 343
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	4 279	1 792
Marge de promotion immobilière	-	5 547
Autres charges	(3 559)	(3 040)
Charges de personnel	(4 886)	(4 721)
Dotations aux amortissements	(14 348)	(12 960)
Reprises / (Dotations) aux provisions pour risques et charges	9	(359)
Autres produits opérationnels	362	5 594
Autres charges opérationnelles	(904)	(7 907)
Résultat opérationnel	55 345	60 288
Produit de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	360	98
Coût de l'endettement financier brut	(158)	(9 828)
Produit de la trésorerie nette (coût de l'endettement financier net)	202	(9 730)
Autres produits financiers	535	843
Autres charges financières	(13)	(1 596)
Résultat financier	724	(10 483)
Impôt	(768)	(2 192)
Résultat net de l'ensemble consolidé	55 301	47 613
Dont intérêts minoritaires	(20)	(25)
Dont part du Groupe	55 281	47 587
Résultat par action (en euro) ⁽¹⁾		
Résultat net, part du Groupe (en euro)	0,60	0,52
Résultat net dilué, part du Groupe (en euro)	0,60	0,52

(*) 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 retraité des actions propres :

> Nombre moyen pondéré d'actions non dilué au 30/06/2012 = 91 903 681 actions

> Nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué au 30/06/2012 = 91 937 710 actions

1.1.2 Bilan consolidé

Actifs

en milliers d'euros	31/12/2011	30/06/2012*
Immobilisations incorporelles	104	100
Immobilisations corporelles	628	620
Immeubles de placement	1 624 811	1 518 993
Actifs financiers non courants	13 602	13 465
Actifs d'impôts différés	100	805
Actifs non courants	1 639 245	1 533 983
Stocks (1)	9 002	4 453
Créances clients (2)	16 328	32 090
Autres créances	34 971	26 079
Compte courant Casino SA	44 358	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3 143	42 864
Immeubles de placement destinés à la vente	8 937	112 169
Actifs courants	116 739	217 654
TOTAL ACTIFS	1 755 984	1 751 637

Capitaux propres et passifs

en milliers d'euros	31/12/2011	30/06/2012*
Capital social	92 023	92 023
Réserves liées au capital (3)	1 424 004	481 475
Réserves consolidées	65 573	42 140
Résultat part du Groupe	147 382	47 587
Acomptes sur dividende	(49 593)	-
Capitaux propres part du Groupe	1 679 389	663 226
Intérêts minoritaires	492	517
Capitaux propres totaux	1 679 881	663 743
Provisions non courantes	228	274
Dettes financières non courantes (4)	6 870	1 000 093
Dépôts et cautionnements	23 669	24 573
Dettes non courantes d'impôt et passifs d'impôts différés	520	2 683
Passifs non courants	31 286	1 027 622
Dettes fournisseurs	8 168	9 812
Dettes financières courantes	4 729	15 326
Provisions courantes	569	893
Autres dettes courantes	30 286	34 050
Dette d'impôt exigible courant	1 066	191
Passifs courants	44 818	60 272
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1 755 984	1 751 637

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

(1) Mercalys développe l'extension de la galerie commerciale de Pessac qu'elle a cédée en VEFA en 2011, extension devant être livrée en novembre 2012. S'agissant d'une opération de promotion immobilière, les coûts engagés ont été comptabilisés en stocks à l'actif du bilan.

(2) La hausse des créances clients est principalement liée à la comptabilisation d'une facture à établir constatant une marge à l'avancement relative au projet de développement de l'extension de Bordeaux-Pessac.

(3) La baisse des réserves liées au capital provient de la distribution exceptionnelle de près d'1 milliard d'euros réalisée le 20 avril 2012.

(4) L'augmentation des dettes financières non courantes provient de la mise en place d'une dette (tirée) d'1 milliard d'euros au S1 2012.

1.1.3 Tableau consolidé des flux de trésorerie

En milliers d'euros	30/06/2011*	30/06/2012*
Résultat net – Part du Groupe	55 281	47 587
Intérêts minoritaires	20	25
Résultat net de l'ensemble consolidé	55 301	47 613
Dotation aux amortissements et aux provisions, nette des reprises	14 164	13 842
Charges et produits calculés liés aux stocks options et assimilés	225	17
Autres charges et produits (1)	589	(3 102)
Amortissements, provisions et autres éléments non décaissables	14 977	10 758
Résultat sur cessions d'actifs	61	(703)
Capacité d'Autofinancement (CAF)	70 340	57 668
Coût / Produit de l'endettement financier net (hors variation de juste valeur et amortissements)	(202)	9 174
Charge d'impôt (y compris différé)	768	2 192
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt	70 905	69 034
Impôts versés	(8)	(1 507)
Variation du BFR liée à l'activité hors dépôts et cautionnements (2)	3 699	4 697
Variation des dépôts et cautionnements	531	904
Flux nets de trésorerie générés par l'activité	75 126	73 128
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement et autres immobilisations	(37 675)	(17 097)
Décaissements liés aux acquisitions d'actifs financiers non courants	(1)	(6)
Encaissements liés aux cessions d'immeubles de placement et autres immobilisations (3)	696	9 259
Encaissements liés aux cessions d'actifs financiers non courants	5	-
Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle	-	-
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(36 975)	(7 844)
Distribution de dividendes aux actionnaires	(69 826)	(1 060 386)
Dividendes versés aux minoritaires	(285)	-
Augmentation et diminution de capital de la société mère (4)	189	-
Variations des actions propres	(193)	(3 626)
Augmentation des emprunts et dettes financières		993 035
Diminution des emprunts et dettes financières	(1 103)	(2 132)
Intérêts financiers nets versés	202	(1 828)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	(71 016)	(74 936)
Variation de trésorerie	(32 865)	(9 652)
Trésorerie nette d'ouverture	76 356	45 113
Trésorerie nette de clôture	43 492	35 461
<i>Dont Compte-courant Casino SA</i>	43 756	-
<i>Dont Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	1 331	42 864
<i>Dont Concours bancaires</i>	(1 595)	(7 403)

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

(1) Les autres charges et produits calculés sont essentiellement composés :

Des droits d'entrés reçus des locataires, étalés sur la durée du bail	436	(2 874)
De la désactualisation des baux à construction	(305)	(244)

(2) La variation du besoin en fonds de roulement se décompose ainsi :

Créances clients	2 355	(15 764)
Dettes fournisseurs	(2 980)	1 644
Autres créances et dettes	4 323	14 268
Stocks de promotion immobilière	-	4 549

(3) Sur le 1er semestre 2012, les principaux encaissements sont les suivants :

- 4 606 milliers d'euros correspondant au solde du règlement de la cession des actifs fin 2011 que détenait Mercialys sur le site de Pessac
- 2 900 milliers d'euros correspondant à la cession de 3 lots isolés de cafétérias

(4) Sur le premier semestre 2011, la société Mercialys a réalisé une augmentation de capital de 189 milliers d'euros dans le cadre de levées d'options réalisées par les salariés du Groupe sur des plans d'options de souscription d'actions qui leur avait été attribués

2. Principaux faits marquants du 1^{er} semestre 2012

Annnonce d'un nouveau plan stratégique

Le 9 février 2012, lors de la présentation de ses résultats 2011, Mercialys a annoncé le lancement d'un nouveau plan stratégique autour du concept de « *Foncière Commerçante* » dans la droite ligne du positionnement développé au cours des 6 dernières années.

Cette nouvelle phase se traduira par une accélération du rythme des livraisons de projets « Esprit Voisin » et le recentrage du portefeuille sur 70 sites via la cession d'actifs inadaptés au concept de « *Foncière commerçante* » (par leur maturité ou leur taille).

La mise en oeuvre de cette stratégie industrielle s'accompagne d'une normalisation de la structure financière avec la mise en place d'une dette d'1 milliard d'euros.

Mise en place d'un financement d'1,2 milliard d'euros

Au cours du premier trimestre 2012, Mercialys a ainsi mis en place des financements pour un montant total de 1,2 milliard d'euros se décomposant en :

> un financement bancaire de 550 millions d'euros d'une maturité de 3 ans¹ dont :

- une dette bancaire de 350 millions d'euros rémunérée au taux de l'Euribor 3 mois + 225 bp
- une ligne de crédit revolving bancaire de 200 millions d'euros (non tirée au 30 juin 2012) qui sera utilisée pour financer l'activité courante et les besoins de trésorerie de Mercialys et de ses filiales, et assurer un niveau suffisant de liquidité. Cette ligne sera rémunérée au taux de l'Euribor 3 mois + 225 bp en cas de tirage. Elle donne lieu au paiement d'une commission de non utilisation de 0,79% lorsqu'elle n'est pas tirée.

> un financement obligataire de 650 millions d'euros d'une maturité de 7 ans² rémunéré au taux fixe de 4,125% :

Le 16 mars 2012, Mercialys a réussi avec succès le placement de sa première émission obligataire d'un montant de 650 millions d'euros. Prévue à l'origine pour un montant de 500 millions d'euros, cette émission a été sursouscrite 8 fois par une base diversifiée d'investisseurs européens. Ce financement bénéficie d'un coupon fixe de 4,125%.

Cette émission permet à Mercialys de bénéficier de ressources à long-terme à un coût attractif.

> une avance en compte courant Casino dans la limite de 50 millions d'euros (non utilisée au 30 juin 2012)

Les termes de cette avance en compte courant se déclinent en deux volets :

- une ligne donnant la possibilité d'effectuer des tirages d'une durée allant d'une semaine à 3 mois et d'un montant minimum de 10 millions d'euros, rémunérée au taux de l'Euribor³ + 120 points de base
- une facilité de découvert autorisant des débits en valeur jour dans la limite d'un encours cumulé de découvert de 10 millions d'euros, rémunérée au taux de l'Euribor 1 mois + 70 points de base, taux révisable annuellement.

La durée de la nouvelle Convention est alignée sur celle de la nouvelle Convention de Partenariat négociée entre les parties; elle arrive donc à échéance le 31 décembre 2015. Mercialys ne placera plus ses excédents de trésorerie auprès de Casino.

Rappelons par ailleurs que Standard & Poor's a publié le 8 mars 2012 la première notation de la société : Mercialys bénéficie d'une notation BBB avec une perspective stable, confortablement « Investment Grade », en ligne avec l'objectif que s'était fixé la société.

Distribution exceptionnelle aux actionnaires d'1 milliard d'euros

Comme annoncé le 9 février 2012, Mercialys a souhaité marquer l'achèvement de sa première phase stratégique avec la distribution d'1 milliard d'euros qui ont été versés (en plus du solde du dividende 2011) le 20 avril 2012, soit une distribution exceptionnelle de 10,87 euros par action incluant principalement un remboursement de prime d'apport.

¹ Date d'échéance le 23 février 2015

² Date d'échéance le 26 mars 2019

³ Taux de référence : Euribor 1 mois si la durée du tirage est inférieure ou égale à 1 mois ; Euribor 2 mois si la durée du tirage est supérieure à 1 mois et inférieure ou égale à 2 mois ; Euribor 3 mois si la durée du tirage dépasse 2 mois

Adaptation de la gouvernance pour refléter l'évolution de l'actionnariat de Mercialys

Après le franchissement à la baisse du seuil de 50% du capital de Mercialys le 25 avril 2012, le Groupe Casino a annoncé, le 4 mai 2012, avoir cédé 9,8% du capital de Mercialys via un contrat d'Equity Swap auprès de partenaires bancaires portant ainsi sa participation à 40,2% dans le capital de Mercialys.

Suite à l'évolution de son actionnariat, Mercialys a adapté sa gouvernance⁴ conformément aux engagements pris lors de l'annonce de ses résultats et de son nouveau plan stratégique le 9 février 2012 :

> 2 nouveaux administrateurs indépendants ont été nommés au Conseil d'Administration. Depuis le 6 juin 2012, le Conseil d'Administration de Mercialys compte ainsi une majorité d'administrateurs indépendants (7 sur 12) ;

> une nouvelle Convention de Partenariat avec Casino a été approuvée. Cette nouvelle Convention préserve les grands équilibres de la Convention d'origine.

3. Commentaires sur l'activité et les résultats consolidés

3.1 Loyers et structure des baux en portefeuille

3.1.1 Loyers facturés, revenus locatifs et loyers nets

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

Sur le premier semestre 2012, les loyers facturés représentent 77,1 millions d'euros contre 75,6 millions d'euros pour 2011 sur la même période, soit une hausse de **+2,1%**.

(en milliers d'euros)	06/2011	06/2012
Loyers facturés	75 583	77 141
Droit d'entrée	3 571	3 849
Revenus locatifs	79 154	80 990
Charges locatives et impôt foncier non refacturables	(2 049)	(2 076)
Charges sur immeuble	(2 713)	(2 571)
Loyers nets	74 392	76 343

Ce semestre a été marqué par :

- une croissance organique des loyers facturés qui est restée soutenue : **+4,8 points** (dont indexation⁵ : +2,4 point), soit +3,6 millions d'euros
- l'impact des livraisons de projets Esprit Voisin et de l'entrée du centre commercial de Brive Malemort dans le portefeuille fin 2011 : **+4,1 points** d'impact sur la croissance des loyers facturés, soit +3,1 millions d'euros
- l'effet des 120 millions d'euros de cessions d'actifs réalisées fin 2011⁶ qui réduit notre base de loyers **-5,1 points**, soit -3,8 millions d'euros

L'évolution des loyers facturés du semestre est par ailleurs influencée par des éléments non récurrents, principalement liés à des effets de base (éléments positifs non récurrents enregistrés sur le premier semestre 2011) et à la vacance stratégique relative aux programmes de restructuration en cours qui ont un impact négatif sur la croissance des loyers facturés au premier semestre 2012 (**-1,8 points**), soit -1,4 million d'euros.

⁴ Se référer au communiqué de presse de la Société du 25 juin 2012 pour plus de détails

⁵ L'indexation 2012 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 2010 et le deuxième trimestre 2011 (respectivement +5,01% et +2,56%).

⁶ Cf communiqué de presse sur l'activité 2011 publié le 16 janvier 2012 – Prix de cession acte en main

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 2012, les revenus locatifs sont en hausse de **+2,3%** par rapport au premier semestre 2011.

Les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation perçus sur le premier semestre 2012 s'élèvent à 1,5 millions d'euros, contre 4,0 millions d'euros au premier semestre 2011, et se décomposent comme suit :

- 0,7 million d'euros de droits d'entrée liés à l'activité courante de recommercialisation (contre 1,4 millions d'euros au premier semestre 2011),
- 0,8 million d'euros de droits d'entrée liés principalement à la commercialisation du programme de restructuration de Quimper livré au premier semestre 2012 (contre 2,6 millions d'euros au premier semestre 2011 relatifs aux commercialisations des programmes d'extensions/restructurations de Nîmes, Geispolsheim, Marseille La Valentine et Ajaccio).

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 2012 affichent une hausse de +7,8% et s'établissent à 3,8 millions d'euros (contre 3,6 millions d'euros au premier semestre 2011) sous l'effet des importants droits d'entrée perçus à la fois en 2010 et en 2011.

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 4,6 millions d'euros sur le premier semestre 2012 contre 4,8 millions d'euros pour le premier semestre 2011, en baisse de -2,4% en raison principalement de la baisse des honoraires de gestion versés au property manager en lien avec l'évolution de la taille du patrimoine (cession de 120 millions d'actifs fin 2011).

Le ratio charges sur immeuble non récupérées / loyers facturés s'élève à 6,0% sur le premier semestre 2012 contre 6,3% sur le premier semestre 2011.

Sur cette base, la croissance des loyers nets s'élève à **+2,6%** : ils représentent, au premier semestre 2012, 76,3 millions d'euros contre 74,4 millions d'euros pour le premier semestre 2011.

3.1.2 Les principaux indicateurs de gestion

Les indicateurs de gestion de Mercialys restent satisfaisants au cours du premier semestre 2012.

> Après une année 2011 record, l'activité de recommercialisation, renouvellement et commercialisation de nouveaux espaces s'est poursuivie à un rythme de signatures soutenu au premier semestre 2012 avec 149 baux signés (contre 198 au 30 juin 2011) :

- 106 au titre des renouvellements et recommercialisations (contre 127 baux signés au 30 juin 2011) pour une croissance de la base locative annualisée respectivement de +27% et +45% (base vacants au dernier loyer connu), et
- 43 au titre des nouveaux espaces en développement (contre 71 baux signés au 30 juin 2011)

L'activité de Speciality Leasing (locations précaires) a continué à se développer fortement sur le semestre avec une croissance des loyers comptabilisés de +30% par rapport au 30 juin 2011 : 2,1 millions d'euros de loyers comptabilisés au 1^{er} semestre 2012 (contre 1,6 millions d'euros au 1^{er} semestre 2011), soit 0,5 million d'euros de plus.

Mercialys dispose à fin juin 2012 d'un stock important de baux arrivés à échéance qui lui permettra de poursuivre le travail d'extraction de la valeur du portefeuille sur les années à venir.

Echéancier des baux		Loyer minimum garanti (Meuros)	Part des baux échus/Loyer minimum garanti
Echus au 30/06/2012	370 baux	14,5	9,7%
2012	243 baux	14,1	9,4%
2013	154 baux	5,6	3,7%
2014	124 baux	6,2	4,1%
2015	191 baux	9,4	6,3%
2016	243 baux	12,8	8,5%
2017	156 baux	8,6	5,7%
2018	232 baux	15,4	10,3%
2019	159 baux	8,7	5,8%
2020	335 baux	28,3	18,8%
2021	305 baux	18,7	12,4%
2022	80 baux	6,3	4,2%
Au-delà	39 baux	1,7	1,1%
Total	2 631baux	150,3	100%

Le stock important de baux arrivés à échéance s'explique par des négociations en cours (amicales ou avec l'intervention d'un juge des loyers), des refus de renouvellements avec paiement d'une indemnité d'éviction, des négociations globales par enseignes, des temporisations tactiques...

► Le taux de recouvrement sur 12 mois reste élevé : 97,8% de la facturation encaissée au 30 juin 2012 (vs 97,9% au 30 juin 2011).

► Le nombre de locataires en liquidation judiciaire au 30 juin 2012 reste marginal : 23 locataires sur 2 631 baux en portefeuille au 30 juin 2012 (contre 19 au 31 décembre 2011).

► Le taux de vacance courante - qui exclut la vacance 'stratégique' décidée afin de faciliter la mise en place des plans de restructuration initiés par les équipes du programme L'Esprit Voisin - reste à un niveau faible. Il s'élève à 2,4% au 30 juin 2012, stable par rapport au 30 juin 2011.

Le taux de vacance total⁷ s'élève, lui, à 2,7% au 30 juin 2012, également stable sur 12 mois.

► Le coût d'occupation⁸ de nos locataires s'établit à 9,7% sur les grands centres commerciaux (loyer + charges TTC/chiffre d'affaires TTC des commerçants), en augmentation de +0,3 point par rapport au 31 décembre 2011 (9,4%).

Ce taux reste un niveau assez modéré comparé aux pairs de Mercialys. Il traduit à la fois le poids raisonnable du coût de l'immobilier dans le compte d'exploitation des commerçants et la marge d'augmentation possible de ces loyers lors des renouvellements ou à l'occasion de restructurations.

► La valeur locative brute moyenne du parc de Mercialys qui ressort à 219 euros/m² au 30 juin 2012 (en hausse de +6 euros/m² sur 6 mois) reste significativement inférieure à la valeur locative moyenne de 310 euros/m² du benchmark IPD pour les centres commerciaux au 31 décembre 2011.

► Les loyers perçus par Mercialys proviennent d'enseignes très diversifiées puisque, à l'exception des Cafétérias Casino (6,8%), de Casino (11,3%), de Feu Vert (3,0%) et de H&M (2,6%), aucun autre locataire ne représente plus de 2% du loyer total. Le poids de Casino dans les loyers totaux représente 18,1% au 30 juin 2012, en baisse de -0,6 point par rapport au 31 décembre 2011, en raison notamment de la cession au premier semestre 2012 de lots isolés de cafétérias qui étaient loués à des enseignes du Groupe Casino.

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

	Nombre de baux	LMG*+ variable annuels 30/06/2012 (en millions d'euros)	30/06/2012 en %	31/12/2011 en %
Enseignes nationales ⁹	1 565	93,0	62%	61%
Enseignes locales	879	30,2	20%	21%
Cafétérias Casino / Restauration	83	10,2	7%	7%
Autres enseignes Groupe Casino	104	17,0	11%	12%
Total	2 631	150,3	100%	100%

* LMG = Loyer minimum garanti

⁷ [Valeur locative des locaux vacants / (loyer minimum garanti annualisé des locaux occupés + Valeur locative des locaux vacants)]

⁸ Rapport entre le loyer et les charges payés par un commerçant et son chiffre d'affaires (loyer + charges TTC) / CA TTC des commerçants

⁹ Inclut les loyers de 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)

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

Répartition des loyers par secteur d'activité % loyer	30/06/2012	31/12/2011
Equipelement de la personne	33,4%	32,6%
Alimentation et restauration	12,8%	13,2%
Equipelement du ménage	10,1%	9,8%
Beauté et santé	13,3%	13,1%
Culture, cadeaux, loisirs	14,6%	14,9%
Services	4,2%	4,6%
Grandes surfaces alimentaires	11,7%	11,8%
Total	100,0%	100,0%

La structure des loyers au 30 juin 2012 confirme la prédominance, en termes de masse locative, des baux à clause variable.

	Nombre de baux	En millions d'euros	30/06/2012 en %	31/12/2011 en %
Baux avec clause variable	1 502	97,1	65%	64%
- dont Loyer Minimum Garanti		95,5	64%	63%
- dont Loyer Variable		1,6	1%	1%
Baux sans clause variable	1 129	53,3	35%	36%
Total	2 631	150,3	100%	100%

La part des baux disposant d'une clause variable progresse régulièrement sous l'effet notamment de l'entrée de nouveaux baux dans le portefeuille disposant d'une clause de loyers variables.

3.2 Revenus de gestion, charges de structure et résultat opérationnel

Les charges de structure nettes des revenus de gestion¹⁰ s'établissent à 6,3 millions d'euros au 30 juin 2012 contre 6,2 millions d'euros au 30 juin 2011, soit une hausse de +2,8% en ligne avec la croissance des loyers nets (+2,6%).

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

Les revenus de gestion, d'administration et d'autres activités comprennent notamment les honoraires facturés au titre de prestations de service réalisées par certaines équipes de Mercialys (que ce soit dans le cadre d'une prestation de conseil réalisée par l'équipe dédiée au programme L'Esprit Voisin qui travaille de façon transversale pour Mercialys et le Groupe Casino, ou dans le cadre de la prestation de direction de centre réalisée par les équipes), des honoraires de commercialisation et des honoraires de conseil dans le cadre d'opérations spécifiques pour compte de tiers.

Les honoraires facturés au premier semestre 2012 s'établissent à 1,8 millions d'euros contre 4,3 millions d'euros au 30 juin 2011.

Rappelons que le premier semestre 2011 bénéficiait d'un produit non récurrent de 2,8 millions d'euros portant sur des honoraires de conseil perçus dans le cadre de la création d'un fonds d'actifs commerciaux matures avec Union Investment (2,0 millions d'euros) et sur des honoraires de conseil, d'asset management et de commercialisation dans le cadre de prestations réalisées pour des sociétés tierces (0,8 million d'euros).

Marge de promotion immobilière

En 2011, Mercialys et la société Union Investment, un gérant de fonds très actif sur le marché de l'immobilier, ont créé un OPCI destiné à accueillir des actifs commerciaux matures. Cet OPCI est détenu à 80% par Union Investment et 20% par Mercialys. Mercialys est l'opérateur de ce fonds en charge de l'Asset Management et de la commercialisation.

En 2011, l'OPCI a acquis un premier actif situé à Bordeaux-Pessac. Mercialys développe l'extension au concept Esprit Voisin de cette galerie commerciale dont la livraison à l'OPCI est prévue en novembre 2012, extension qui doit accueillir 30 nouvelles boutiques.

Dans ce cadre, une marge d'un montant de 5,5 millions d'euros calculée sur la base de l'avancement des travaux de l'extension au 30 juin 2012 a été comptabilisée dans les comptes de Mercialys au 30 juin 2012.

¹⁰ Charges de personnel + Autres charges + Provisions pour risques & charges – revenus de gestion, d'administration et d'autres activités hors honoraires exceptionnels facturés à Union Investment au 30 juin 2011 (2,0 millions d'euros)

Autres charges

Les autres charges comprennent principalement les coûts de structure. Ces coûts de structure regroupent notamment les dépenses de communication financière, les jetons de présence versés aux membres du Conseil d'administration, les dépenses de communication institutionnelle, les frais d'études marketing, les honoraires versés au Groupe Casino pour les 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 immobilier.

Au cours du premier semestre 2012, ces charges se sont élevées à 3,0 millions d'euros contre 3,6 millions d'euros au premier semestre 2011, soit une baisse de -14,6%, liée essentiellement à une diminution des frais de fonctionnement et à des effets calendaires sur l'engagement des frais de communication.

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 74 personnes en CDI au 30 juin 2012 (contre 77 personnes au 30 juin 2011 et 70 au 31 décembre 2011).

Les charges de personnel se sont élevées à 4,7 millions d'euros au premier semestre 2012, contre 4,9 millions d'euros au premier semestre 2011, soit une baisse de -3,4% liée aux mouvements d'entrée et de sortie de personnel intervenus sur la période (3 collaborateurs en CDI en moins au 30 juin 2012 vs 30 juin 2011).

Une partie de ces charges de personnel fait l'objet d'une facturation d'honoraires, que ce soit dans le cadre d'une prestation de conseil réalisée par l'équipe dédiée au programme L'Esprit Voisin qui travaille de façon transversale pour Mercialys et le Groupe Casino, ou dans le cadre de la prestation de direction de centre réalisée par les équipes.

Amortissements, dépréciations et provisions

Les dotations aux amortissements sur immobilisations et aux provisions pour risques et charges s'élèvent à 13,3 millions d'euros au 30 juin 2012 contre 14,3 millions d'euros au 30 juin 2011, en baisse sous l'effet principalement des cessions d'actifs intervenues fin 2011 et de la révision des durées d'amortissement de certains composants réalisée fin 2011 afin de refléter au mieux leur durée de vie économique.

Autres produits et charges opérationnels

Les autres produits et charges opérationnels intègrent principalement en :

- produits : le montant des cessions d'actifs et autres produits afférents aux cessions d'actifs
- charges : le montant de la valeur nette comptable des actifs cédés et les frais afférents à ces cessions ainsi que les frais relatifs à la dette non tirée dans le cadre de la mise en place de la nouvelle structure financière de Mercialys.

Le montant des autres produits opérationnels s'élève à 5,6 millions d'euros au 30 juin 2012 contre 0,4 million d'euros au 30 juin 2011. Cette forte progression est principalement liée à la cession d'un portefeuille de 3 cafétérias réalisée au cours du premier semestre 2012 pour un montant de 2,9 millions d'euros acte en main et à des reprises d'engagements donnés dans le cadre des cessions 2011 et devenus sans objet.

Le montant des autres charges opérationnelles s'élève à 7,9 millions d'euros au 30 juin 2012 contre 0,9 million d'euros au 30 juin 2011 en forte hausse du fait principalement :

- de la valeur nette comptable du portefeuille d'actifs cédés au cours du premier semestre 2012 représentant un montant de 2,2 millions d'euros
- de la comptabilisation des frais relatifs à la dette non tirée dans le cadre de la mise en place de la nouvelle structure financière de Mercialys pour un montant de 4,5 millions d'euros (se reporter à la partie 2. Faits marquants du présent rapport).

Résultat opérationnel

En conséquence de ce qui précède, le résultat opérationnel s'élève à 60,3 millions d'euros au 30 juin 2012 contre 55,3 millions d'euros au 30 juin 2011, soit une progression de +8,9%.

Le ratio Résultat opérationnel avant amortissement, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels¹¹ / Revenus locatifs s'établit à 94% au 30 juin 2012 contre 89% au 30 juin 2011.

¹¹ E.B.I.T.D.A. (Earnings before interests, tax depreciation and amortization)

3.3 Résultat financier et Impôt

Résultat financier

Le résultat financier enregistre :

- en charge : les frais financiers attachés aux contrats de crédit-bail qui représentaient un encours de 4,3 millions d'euros au 30 juin 2012 sur 2 sites (Tours La Riche et Port Toga), les intérêts financiers relatifs au prêt contracté par la SCI Geispolsheim pour financer les travaux de l'extension du site pour la quote-part détenue par Mercialys dans la SCI Geispolsheim (50%), et depuis le premier semestre 2012 les coûts financiers liés à la mise en place de la nouvelle structure de la société (se reporter à la partie 2. Faits marquants du présent rapport).

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

Au 30 juin 2012, le solde de trésorerie de Mercialys s'établissait à 35,5 millions d'euros contre 45,1 millions d'euros au 31 décembre 2011.

Après déduction des dettes financières, la trésorerie nette est négative de -972,6 millions d'euros au 30 juin 2012, contre une trésorerie nette positive de 35,9 millions d'euros au 31 décembre 2011, sous l'effet des financements contractés au cours du premier semestre 2012 pour un montant d'1 milliard d'euros tirés au 30 juin 2012.

La mise en place de cette nouvelle structure financière a fortement impacté le résultat financier du premier semestre 2012 qui enregistre une charge financière de 11,4 millions d'euros contre un produit de 0,2 million d'euros au 30 juin 2011.

Les produits financiers s'établissent, quant à eux, à 0,9 million d'euros au 30 juin 2012 contre 0,9 million au 30 juin 2011.

En conséquence, le résultat financier est négatif de 10,5 millions d'euros au 30 juin 2012 alors qu'il était positif de 0,7 million d'euros au 30 juin 2011.

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 honoraires facturés, et 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'ajoutent les impôts différés.

Le premier semestre 2012 enregistre une charge d'impôt de 2,2 million d'euros, contre une charge d'impôt de 0,8 million d'euros pour le premier semestre 2011, en forte hausse du fait de l'enregistrement d'un impôt différé relatif à la marge à l'avancement comptabilisée au premier semestre 2012 dans le cadre du développement de l'extension du projet de Bordeaux-Pessac.

Résultat net

Le résultat net s'élève donc à 47,6 millions d'euros au 30 juin 2012 contre respectivement 55,3 millions d'euros au 30 juin 2011, en baisse de -13,9%.

Les intérêts minoritaires n'étant pas significatifs, le résultat net, part du Groupe, s'élève également, à 47,6 millions d'euros pour le premier semestre 2012, contre 55,3 millions d'euros pour le premier semestre 2011, en baisse également de -13,9%.

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

Le résultat des opérations, qui correspond au résultat net retraité de la dotation aux amortissements et des plus-values de cession d'actifs et frais associés, s'élève à 58,2 millions d'euros, contre 70,1 millions d'euros pour le premier semestre 2011, en baisse de -17,0% du fait essentiellement de la mise en place de la nouvelle structure financière.

Sur la base du nombre d'actions moyen pondéré totalement dilué au 30 juin, le FFO représente 0,63 euro par action au 30 juin 2012, contre 0,76 euro par action au 30 juin 2011, soit une baisse du résultat des opérations (FFO) totalement dilué par action de -17,1%.

Retraité des effets liés i/ à la mise en place du financement et ii/ aux cessions 2011 et du premier semestre 2012, iii/ à la marge de promotion immobilière à l'avancement comptabilisée au premier semestre 2012, le résultat des opérations retraité s'établit alors à 49,9 millions d'euros au 30 juin 2012 contre 45,6 millions d'euros au 30 juin 2011, en progression de +9,5%. Sur la base du nombre d'actions moyen pondéré totalement dilué au 30 juin, le FFO retraité représente 0,54 euro par action au 30 juin 2012, contre 0,50 euro par action au 30 juin 2011, soit une progression du résultat des opérations retraité (FFO retraité) totalement dilué par action également de +9,4%.

(en millions d'euros)	30/06/2011	30/06/2012	2012 vs 2011 (%)
FFO publié	70,1	58,2	-17,0%
Retraitement des loyers nets des actifs cédés en 2011	(3,7)		
Retraitement des loyers nets des actifs cédés au S1 2012	(0,1)	(0,0)	
Retraitement à structure financière comparable	(20,7)	(9,1)	
Retraitement des frais exceptionnels liés à la mise en place de la nouvelle structure financière et actionnariale		4,5	
Retraitement de la marge à l'avancement de Bordeaux-Pessac (nette d'IS)	-	(3,6)	
FFO retraité	45,6	49,9	+9,5%

3.4 Capacité d'autofinancement (Cashflows totaux)

La capacité d'autofinancement (CAF) est calculée en additionnant le résultat net et les dotations aux amortissements et provisions, et en neutralisant les charges et produits calculés qui ne sont pas représentatifs de flux de trésorerie ainsi que les plus-values nettes de cession.

Elle est en forte régression sur le semestre (-18,0%), à 57,7 millions d'euros au 30 juin 2012 contre 70,3 millions d'euros au 30 juin 2011, du fait de l'impact de la mise en place de la nouvelle structure de financement.

Le montant de la capacité d'autofinancement par action s'élève à 0,63 euro au 30 juin 2012 sur la base du nombre pondéré moyen d'actions totalement dilué contre 0,77 euro par action au 30 juin 2011.

3.5 Nombre d'actions en circulation

	2008	2009	2010	2011	30 juin 2012
Nombre d'actions en circulation					
- Au 1 ^{er} janvier	75 149 959	75 149 959	91 968 488	92 000 788	92 022 826
- Au 31 décembre	75 149 959	91 968 468	92 000 788	92 022 826	92 022 826
Nombre d'actions moyen en circulation	75 149 959	85 483 530	91 968 488	92 011 241	92 022 826
Nombre d'actions moyen (basic)	75 073 134	85 360 007	91 744 726	91 865 647	91 903 681
Nombre d'action moyen (dilué)	75 111 591	85 420 434	91 824 913	91 892 112	91 937 710

3.6 Structure financière

La trésorerie du Groupe s'élève à 35,5 millions d'euros au 30 juin 2012 contre 45,1 millions d'euros au 31 décembre 2011. Après déduction des dettes financières, la trésorerie nette est négative de -972,6 millions d'euros au 30 juin 2012, alors qu'elle était positive de 35,9 millions d'euros au 31 décembre 2011, sous l'effet des financements contractés au cours du premier semestre 2012 (650 millions de dette obligataire et 350 millions de dette bancaire tirée).

Au 30 juin 2012, le ratio d'endettement financier net / valeur vénale hors droits des actifs (dit LTV : Loan To Value) s'établit à 37,8% bien en-dessous du covenant contractuel (LTV < 50%).

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 663,7 millions d'euros au 30 juin 2012 contre 1 679,9 millions d'euros au 31 décembre 2011. Les principales variations ayant affecté les capitaux propres consolidés au cours de l'exercice sont les suivantes :

- Paiement d'une distribution exceptionnelle de 10,87 euros/action : - 998,8 millions d'euros
- Mise en paiement du solde du dividende au titre de l'exercice 2011 de 0,67 euros/action : -61,6 millions d'euros
- Résultat du premier semestre 2012 : +47,6 millions d'euros
- Opérations sur actions propres : -3,1 millions d'euros

Comme annoncé le 9 février 2012, Mercialis a marqué l'achèvement de sa première phase stratégique avec une distribution exceptionnelle aux actionnaires - approuvée par l'Assemblée Générale du 13 avril 2012 - de près d'1 milliard d'euros qui ont été versés en numéraire en plus du solde du dividende 2011 le 20 avril 2012, soit un versement total de 11,54 euros par action se décomposant en :

- une distribution exceptionnelle de 10,87 euros par action incluant principalement un remboursement de prime d'apport (10,24 euros par action¹²)
- un solde du dividende 2011 de 0,67 euro par action¹³

Au total, ce sont 1 060,4 millions d'euros qui ont été distribués le 20 avril 2012 : 998,8 millions d'euros au titre de la distribution exceptionnelle et 61,6 millions d'euros au titre du solde du dividende 2011.

Le montant du dividende au titre de 2011 s'est élevé à 1,21 euros par action incluant un acompte sur dividende de 0,54 euro par action qui avait été mis en paiement le 29 septembre 2011.

3.7 Variations de périmètre et expertises du patrimoine immobilier

Livraisons du programme Esprit Voisin

Le programme 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.

Sur le premier semestre 2009, le programme Esprit Voisin a connu une phase majeure dans son déroulement avec l'acquisition par Mercialys auprès de Casino d'un portefeuille de 25 projets Esprit Voisin pour près de 334 millions d'euros. Ces projets, acquis en l'état futur d'achèvement, font l'objet de livraisons progressives de restructurations et/ou d'extensions.

En 2010 et 2011, le programme Esprit Voisin est entré dans une phase intensive avec 18 projets livrés sur deux ans (7 en 2010 et 11 en 2011).

Au cours du premier semestre 2012, la mise en œuvre des programmes Esprit Voisin s'est poursuivie. Quatre livraisons de programmes ont eu lieu sur le semestre écoulé sur les sites d'Agen Boé (extension développée sur des surfaces acquises auprès de l'hypermarché attenant) et de Quimper (restructuration de la coque d'un ancien Castorama en de nouvelles boutiques), Rodez et Fréjus (extensions de la galerie marchande).

Au premier semestre 2012, ce sont ainsi 51 nouvelles boutiques qui ont ouvert ou vont ouvrir représentant une valeur locative de 3,8 millions d'euros en année pleine et une surface GLA de 29 700 m² créée, restructurée et/ou rénovée.

Parallèlement, les travaux se sont poursuivis sur les autres sites devant ouvrir au cours de l'exercice. Les prochaines livraisons de projets sont prévues au second semestre 2012 sur les sites de Montauban, Narbonne, Istres, Fontaine-Les-Dijon (Retail Park) et Bordeaux-Pessac.

Dans le même temps, une dizaine de centres seront rénovés au concept L'Esprit Voisin au cours du second semestre 2012.

Cessions d'actifs

Au cours du premier semestre 2012, la politique de rotation d'actifs initiée par la Société en 2010 s'est poursuivie. A la date du 23 juillet 2012, Mercialys compte 216 millions d'euros de cessions d'actifs signées ou sous promesse (dont 3 millions d'actifs déjà cédés au premier semestre 2012 et un actif cédé en VEFA dont la livraison est prévue en novembre 2012) à un taux de capitalisation moyen acte en main de 6,3%. Ces actifs ont été cédés à des valeurs supérieures aux expertises du 30 juin 2012¹⁴. Les loyers bruts de ces actifs¹⁵ représentent 11 millions d'euros en année pleine. La plus-value nette totale estimée sur ces cessions s'élève à 57 millions d'euros.

Ces cessions portent sur 20 actifs se décomposant en 13 centres locaux de proximité (Avignon Cap Sud, Geispolsheim, Larmor, Les Sables d'Olonne, Limoges, Lons le Saunier, Montpellier Argelliers, St André de Cubzac, St Etienne La Ricamarie, Torcy Monchanin, Toulouse Basso Combo, Troyes Barberey, Villenave d'Ornon), 1 extension cédée en VEFA (Bordeaux-Pessac) et 6 lots isolés (galerie de services, cafétérias, bureaux).

¹² Le solde de 0,63 euro par action était éligible à hauteur de 0,0396 euro par action à la réfaction de 40%.

¹³ Montant du dividende 2011 = 1,21 euro par action dont un acompte de 0,54 euro par action déjà versé en septembre 2011, soit un solde du dividende 2011 de 0,67 euro par action (dont 0,0049 euro par action était éligible à la réfaction de 40%)

¹⁴ Hors actif en VEFA

¹⁵ Hors actif en VEFA

Expertises et variations de périmètre

Au 30 juin 2012, Atis Real, Catella, Galtier et Icade ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys :

- Atis Real a réalisé l'expertise des sites Hypermarchés, soit 85 sites au 30 juin 2012, en réalisant une visite in situ sur 13 de ces sites au cours du 1^{er} semestre 2012, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 31 décembre 2011 pour les autres sites.
- Catella a réalisé l'expertise des sites Supermarchés, soit 13 sites au 31 décembre 2011, en réalisant une visite in situ sur 2 de ces sites au cours du 1^{er} semestre 2012, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2012 pour les autres sites.
- Galtier a réalisé l'expertise pour le complément des actifs Mercialys, soit 17 sites au 30 juin 2012 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 31 décembre 2011.
- Icade a réalisé l'expertise du centre situé à Grenoble ainsi que l'expertise d'un site situé en région parisienne sur la base d'une actualisation des expertises au 31 décembre 2011.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 2 716,4 millions d'euros droits inclus au 30 juin 2012, à comparer à la valorisation du 31 décembre 2011 de 2 639,9 millions d'euros.

La valeur du portefeuille s'inscrit donc en hausse de +2,9% sur 6 mois (+3,0% à périmètre constant¹⁶).

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,8% au 30 juin 2012, soit un taux identique à celui du 31 décembre 2011 et du 30 juin 2011.

La croissance de la valeur vénale des actifs sur 6 mois provient donc :

- ✓ de la hausse des loyers à périmètre constant pour +84 millions d'euros
- ✓ de la quasi stabilité du taux de capitalisation moyen qui a un impact de -4 millions d'euros
- ✓ des variations de périmètre pour -3 millions d'euros

	Taux de capitalisation moyen** 30/06/2012	Taux de capitalisation moyen** 31/12/2011	Taux de capitalisation moyen** 30/06/2011
Grands centres régionaux/ commerciaux	5,4%	5,4%	5,4%
Centres locaux de proximité	6,5%	6,5%	6,5%
Ensemble du portefeuille*	5,8%	5,8%	5,8%

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

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

Le tableau suivant présente la répartition du portefeuille immobilier de Mercialys en termes de valeur vénale et de surface locative brute par catégorie de site au 30 juin 2012, ainsi que les loyers d'expertise correspondants :

Catégorie d'actif immobilier	Nombre d'actifs au 30/06/2012	Valeur d'expertise au 30/06/2012 DI		Surface locative brute au 30/06/2012		Loyers nets expertise	
		(en Meuros)	(%)	(m ²)	(%)	(en Meuros)	(%)
Grands centres régionaux/ commerciaux	32	1 900,0	70%	414 700	58%	103,5	66%
Centres locaux de proximité	52	763,0	28%	257 900	36%	49,8	32%
Sous-total Centres Commerciaux	84	2 663,0	98%	672 600	94%	153,4	97%
Autres sites ⁽¹⁾	33	53,4	2%	39 300	6%	4,4	3%
Total	117	2 716,4	100%	711 900	100%	157,7	100%

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

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)

3.8 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).

¹⁶ Sites constants en surface

Calcul de l'ANR (en millions d'euros)	30/06/2012	Proforma 31/12/2011 ¹⁷	31/12/2011
Capitaux propres consolidés	663,7	681,1	1 679,9
Réintégration des produits et charges à étaler	9,4	13,0	13,0
Plus-values latentes sur actifs	1 077,6	998,7	998,7
<i>Valeur vénale actualisée</i>	2 716,4	2 639,9	2 639,9
<i>Valeur nette comptable consolidée</i>	-1 638,9	-1 641,2	-1 641,2
Actif net réévalué en valeur de remplacement	1 750,6	1 692,8	2 691,6
Par action (Euro)	19,02	18,40	29,25
Droits	-144,8	-140,4	-140,4
Actif net réévalué en valeur de liquidation	1 605,9	1 552,4	2 551,2
Par action (Euro)	17,45	16,87	27,72

La baisse de l'ANR de remplacement de -35% entre le 31 décembre 2011 et le 30 juin 2012 s'explique par le versement d'une distribution exceptionnelle aux actionnaires de près d'1 milliard d'euros mise en paiement le 20 avril 2012, soit 10,87 euros par action (cf partie 3.6 du présent rapport).

Retraité de cette distribution exceptionnelle, la croissance de l'ANR de remplacement par action entre le 31 décembre 2011 et le 30 juin 2012 s'établit à +3,4% (et +3,5% pour l'ANR de liquidation).

4. Perspectives

4.1 Perspectives d'investissements

Programme de développement Esprit Voisin

Le nouveau plan stratégique annoncé par Mercialys le 9 février 2012 se traduit notamment par une accélération du rythme des livraisons de projets « Esprit Voisin » incluant le lancement de nombreux projets de rénovations.

Après les 18 projets Esprit Voisin livrés en 2010 et 2011, 9 nouveaux projets devraient être livrés au cours de l'année 2012.

Avec la nouvelle Convention de Partenariat avec Casino approuvée par le Conseil d'administration de Mercialys du 22 juin 2012, Mercialys dispose d'un pipeline sécurisé qui lui permettra de nourrir la croissance des prochaines années.

Nouvelle Convention de Partenariat et pipeline de promotion Casino

Le Conseil d'administration de Mercialys du 22 juin 2012 a approuvé une nouvelle Convention de Partenariat qui préserve les grands équilibres de la Convention d'origine¹⁸. Le principe fondamental de la Convention de partenariat selon lequel Casino développe et mène un pipeline de projets que Mercialys acquiert pour nourrir sa croissance, a été préservé dans la nouvelle Convention de Partenariat aux mêmes conditions financières.

Dans le cadre de cette nouvelle Convention, Mercialys dispose notamment d'un pipeline sécurisé par un engagement réciproque en amont.

Dans la précédente Convention, Mercialys bénéficiait d'une option d'achat, après obtention définitive des autorisations, sur les opérations de promotion de projets immobiliers de commerce non alimentaire développées par le Groupe Casino en France.

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

Ainsi Mercialys et Casino s'engagent dès à présent à développer 15 projets (dits 'Projets validés') pour un montant de 164 millions d'euros et à faire leurs meilleurs efforts pour obtenir des autorisations sur 10 autres projets (dits 'Projets à confirmer') pour un montant de 110 millions d'euros.

D'autres projets viendront ultérieurement compléter ces engagements en fonction de leur degré d'avancement.

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

¹⁷ ANR retraité de la distribution exceptionnelle de 10,87 euros par action du 20 avril 2012

¹⁸ Cf communiqué de presse publié par la Société le 26 juin 2012

> Le prix d'acquisition des projets développés par Casino sera déterminé, comme précédemment, sur la base d'un taux de capitalisation des loyers défini selon une matrice - mise à jour semestriellement en fonction de l'évolution des taux d'expertise du patrimoine de Mercialys - et des loyers prévisionnels du projet. Comme précédemment, le prix d'acquisition sera versé par Mercialys lors de la livraison effective du site.

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

> Mercialys dispose d'une clause d'exclusivité sur le pipeline Casino (droit de premier refus pour les projets développés par Casino). En contrepartie, Mercialys ne pourra développer un centre commercial neuf concurrent d'un site à l'enseigne Casino ou affilié sans l'accord de Casino.

> La durée du partenariat est prolongée d'un an. Alors que la précédente Convention arrivait à échéance le 31 décembre 2014, la nouvelle Convention viendra à échéance au 31 décembre 2015 avec la possibilité d'une discussion entre les parties en 2014 pour une prorogation au-delà. La nouvelle Convention continuera à produire ses effets au-delà pour tout projet qui sera 'validé' au sens de la Convention avant le 31 décembre 2015.

Au 30 juin 2012, le pipeline total de Casino, incluant les projets 'validés' et 'à confirmer' de la nouvelle Convention de Partenariat, les projets neufs et les extensions Esprit Voisin, est valorisé à 624 millions d'euros.

En millions d'euros	Vision juin 2012
Projets intégrés dans la nouvelle Convention de Partenariat (15 projets 'validés' et 10 projets 'à confirmer' (valeur vénale)	274
Projets neufs et d'extensions Esprit Voisin sur sites existants (valeur vénale pondérée*)	350
Valeur du pipeline	624
Rénovation et restructuration des centres existants (*) (**)	37

(*) En valeur pondérée des probabilités d'achèvement projet par projet

(**) 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 2011 du Groupe, étant précisé que la présentation et l'appréciation de ces risques et incertitudes demeurent inchangées au 30 juin 2012.

Après avoir constaté que le taux de rendement moyen des expertises du patrimoine de Mercialys au 30 juin 2012 était resté stable par rapport au 31 décembre 2011, le Conseil d'Administration du 23 juillet 2012 a approuvé les taux pour le second semestre 2012 en application de la convention de partenariat signée entre Mercialys et Casino. Ces taux demeurent inchangés par rapport au premier semestre 2012.

Les taux de capitalisation applicables pour les réitérations signées au second semestre 2012 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)	6,3%	6,9%	6,9%	7,3%	6,0%
Centres locaux de proximité (de 5 000 à 20 000 m ²)	6,8%	7,3%	7,3%	7,7%	6,4%
Autres actifs (< 5000 m ²)	7,3%	7,7%	7,7%	8,4%	6,9%

Programme de cessions d'actifs

Le déploiement du programme Esprit Voisin s'accompagne depuis 2010 d'une politique de rotation d'actifs qui participe au recentrage du portefeuille. Au total, en 2010 et 2011, ce sont 61 actifs qui ont été cédés pour un montant de 242 millions d'euros (prix actes en main).

Comme annoncé le 9 février 2012, le recentrage du portefeuille sur 70 sites va se poursuivre via la cession d'actifs inadaptés au concept de « *Foncière commerçante* » (par leur maturité ou leur taille).

A la date du 23 juillet 2012, Mercialys compte 216 millions d'euros de cessions d'actifs signées ou sous promesse (dont 3 millions d'actifs déjà cédés au premier semestre 2012 et un actif cédé en VEFA dont la livraison est prévue en novembre 2012). Ces cessions portent sur 20 actifs se décomposant en 13 centres locaux de proximité (Avignon Cap Sud, Geispolsheim, Larmor, Les Sables d'Olonne, Limoges, Lons le Saunier, Montpellier Argelliers, St André de Cubzac, St Etienne La Ricamarie, Torcy Monchanin, Toulouse Basso Combo, Troyes Barberey, Villenave d'Ornon), 1 extension cédée en VEFA (Bordeaux-Pessac) et 6 lots isolés (galerie de service, cafétérias, bureaux).

4.2 Acompte sur dividende et perspectives en matière d'activité

2012 est une année charnière pour Mercialys

- Elle recentre son portefeuille sur les actifs les plus adaptés à sa nouvelle stratégie et accélère la mise en œuvre d'un asset management ciblé et intensif.
- Elle réalise une distribution exceptionnelle d'une ampleur sans précédent dans le secteur, rapportée à la taille de Mercialys.
- Elle stimule la croissance et optimise le rendement offert par la mise en place d'un effet de levier raisonnable avec une dette financière d'un milliard d'euros.

Notre objectif est de maintenir un niveau d'excellence opérationnelle constant au service de l'amélioration de notre performance financière et de la croissance de nos cashflows. Notre capacité à extraire de la valeur de notre portefeuille d'actifs reste le moteur de notre croissance. Nous continuons par le biais des actions de renouvellement et de recommercialisation du portefeuille existant à générer une croissance organique élevée, et nos livraisons de projets Esprit Voisin nous permettent d'alimenter notre croissance future. Dans le même temps, en nous appuyant sur le positionnement développé au cours de ces 6 dernières années, nous poursuivons notre transformation en « *Foncière Commerçante* » ; il s'agit notamment d'acquérir de nouveaux savoir-faire en matière de commerce connecté / cross-canal / hyper local pour les transformer en performance opérationnelle. Enfin, nous conservons une attention particulière au maintien de nos ratios financiers à des niveaux prudents. A court et moyen terme les actionnaires devraient ainsi bénéficier d'une amélioration significative et durable du rendement offert.

Compte tenu des bons résultats du premier semestre 2012 et de la visibilité actuelle, le Management de Mercialys :

- relève son objectif en matière de croissance du FFO retraité (Funds From Operation) par action pour l'année 2012. Retraité des effets mécaniques liés i/ à la mise en place du financement et ii/ aux cessions 2011 et 2012, l'objectif de la société est que la croissance du FFO en 2012 soit supérieure à +8% par rapport à 2011. En février 2012, le Management de Mercialys avait indiqué s'être fixé un objectif de croissance du FFO retraité par action pour l'exercice 2012 compris entre +6% et +8% par rapport à 2011.

- a proposé au Conseil d'Administration de verser un acompte sur dividende de 0,25 euro par action.

5. Evénements postérieurs à la clôture de la période

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

6. Principales transactions avec les parties liées

Les principales transactions avec les parties liées sont décrites dans la note 18 de l'annexe des comptes consolidés semestriels.

Comptes consolidés

SOMMAIRE

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RESUMÉS	19
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉ	19
ÉTAT CONSOLIDÉ DES PRODUITS ET DES CHARGES COMPTABILISÉS	19
BILAN CONSOLIDÉ	20
TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE	21
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	22
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	23
Note 1 Base de préparation des états financiers et méthodes comptables	23
Note 1.1 Déclaration de conformité	23
Note 1.2 Bases de préparation	23
Note 1.3 Méthodes comptables	24
Note 1.4 Recours à des estimations et au jugement	25
Note 2 Événements significatifs	26
Note 3 Saisonnalité de l'activité	27
Note 4 Information sectorielle	27
Note 5 Évolution du périmètre de consolidation	27
Note 6 Trésorerie, équivalents de trésorerie et endettement financier net	28
Note 7 Capitaux propres	28
Note 8 Dividendes payés, proposés ou décidés	29
Note 9 Regroupement d'entreprises	29
Note 10 Immeubles de placement	29
Note 11 Stock et marge de promotion	31
Note 12 Autres produits et charges opérationnels	31
Note 13 Emprunts et dettes financières	31
Note 14 Coûts de l'endettement financier brut et autres charges financières	32
Note 15 Passifs et actifs éventuels	32
Note 16 Impôts	33
Note 17 Engagements hors bilan	33
Note 18 Transactions avec les parties liées	33
Note 19 Identification de la société consolidante	35
Note 20 Événements postérieurs à la clôture	35

États financiers consolidés résumés

Période de six mois close au 30 juin 2012

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 2012 et 2011 (en milliers d'euros)	Du 1er janvier 2012 au 30 juin 2012	Du 1er janvier 2011 au 30 juin 2011	
Revenus locatifs	80 990	79 154	
Impôt foncier non récupéré	-	(22)	
Charges locatives non récupérées	(2 076)	(2 027)	
Charges sur immeubles	(2 571)	(2 713)	
Loyers nets	76 343	74 392	
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	1 792	4 279	
Marge promotion immobilière	Note 11	5 547	-
Autres charges	(3 040)	(3 559)	
Charges de personnel	(4 721)	(4 886)	
Dotations aux amortissements	(12 960)	(14 348)	
Reprises / (Dotations) aux provisions pour risques et charges	(359)	9	
Autres produits opérationnels	Note 12	5 594	362
Autres charges opérationnelles	Note 12	(7 907)	(904)
Résultat opérationnel	60 288	55 345	
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	98	360	
Coût de l'endettement financier brut	Note 14	(9 828)	(158)
(Coût de l'endettement financier net)/Produit de la trésorerie nette	(9 730)	202	
Autres produits financiers	843	535	
Autres charges financières	Note 14	(1 596)	(13)
Résultat financier	(10 483)	724	
Impôt	Note 16	(2 192)	(768)
Résultat net de l'ensemble consolidé	47 613	55 301	
Dont intérêts minoritaires	25	20	
Dont part du Groupe	47 587	55 281	
Résultat par action			
<i>sur la base du nombre d'actions moyen pondéré sur la période</i>			
Résultat net, part du Groupe (en euros)	0,52	0,60	
Résultat net dilué, part du Groupe (en euros)	0,52	0,60	

ETAT CONSOLIDE DES PRODUITS ET DES CHARGES COMPTABILISES

Pour les situations intermédiaires aux 30 juin 2012 et 2011 (en milliers d'euros)	Du 1er janvier 2012 au 30 juin 2012	Du 1er janvier 2011 au 30 juin 2011
Résultat net de la période	47 613	55 301
Ecart actuariels	(30)	29
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	(387)	145
Effets d'impôts	144	(60)
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres, nets d'impôt	(273)	114
Total des produits et charges comptabilisés de la période	47 339	55 415
Dont part du Groupe	47 314	55 395
Dont part des minoritaires	25	20

BILAN CONSOLIDE

Pour la situation intermédiaire au 30 juin 2012 et l'exercice clos le 31 décembre 2011

ACTIFS (en milliers d'euros)		30 juin 2012	31 décembre 2011
Immobilisations incorporelles		100	104
Immobilisations corporelles		620	628
Immeubles de placement	Note 10	1 518 993	1 624 811
Autres actifs non courants		13 465	13 602
Actifs d'impôts différés		805	100
Actifs non courants		1 533 983	1 639 245
Stocks	Note 11	4 453	9 002
Créances clients		32 090	16 328
Autres créances		26 079	34 971
Compte courant Casino SA	Note 6	-	44 358
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Note 6	42 864	3 143
Immeubles de placement destinés à la vente	Note 10	112 169	8 937
Actifs courants		217 654	116 739
TOTAL ACTIFS		1 751 637	1 755 984
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
(en milliers d'euros)		30 juin 2012	31 décembre 2011
Capital social		92 023	92 023
Réserves liées au capital		481 475	1 424 004
Réserves consolidées		42 140	65 573
Résultat part du Groupe		47 587	147 382
Acomptes sur dividende		-	(49 593)
Capitaux propres part du Groupe		663 226	1 679 389
Intérêts minoritaires		517	492
Capitaux propres		663 743	1 679 881
Provisions non courantes		274	228
Dettes financières non courantes	Note 13	1 000 093	6 870
Dépôts & cautionnements		24 573	23 669
Dettes non courantes d'impôt et passifs d'impôts différés		2 683	520
Passifs non courants		1 027 622	31 286
Dettes fournisseurs		9 812	8 168
Dettes financières courantes	Note 13	15 326	4 729
Provisions courantes		893	569
Autres dettes courantes		34 050	30 286
Dettes d'impôt exigible courant		191	1 066
Passifs associés à des actifs détenus en vue de la vente		-	-
Passifs courants		60 272	44 818
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 751 637	1 755 984

TABLEAU CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE

Pour les situations intermédiaires aux 30 juin 2012 et 2011 (en milliers d'euros)		Du 1er janvier 2012 au 30 juin 2012	Du 1er janvier 2011 au 30 juin 2011
Résultat net, part du Groupe		47 587	55 281
Intérêts minoritaires		25	20
Résultat de l'ensemble consolidé		47 613	55 301
Dotations aux amortissements et aux provisions, nettes des reprises		13 842	14 164
Charges / (Produits) calculés liés aux stocks-options et assimilés		17	225
Autres charges / (Produits) calculés ⁽¹⁾		(3 102)	589
Amortissements, provisions et autres éléments non décaissables		10 758	14 977
Résultat sur cessions d'actifs		(703)	61
Capacité d'Autofinancement (CAF)		57 668	70 340
Coût / (Produit) de l'endettement financier net (hors variation de juste valeur et amortissements)		9 174	(202)
Charge d'impôt (y compris différé)		2 192	768
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt		69 034	70 905
Impôts versés		(1 507)	(8)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité hors dépôts et cautionnements ⁽²⁾		4 697	3 699
Variation des dépôts et cautionnements		904	531
Flux nets de trésorerie générés par l'activité		73 128	75 126
Décaissements liés aux acquisitions	<ul style="list-style-type: none"> • d'immeubles de placement & autres immobilisations • d'actifs financiers non courants 	(17 097)	(37 675)
Encaissements liés aux cessions	<ul style="list-style-type: none"> • d'immeubles de placement & autres immobilisations ⁽⁴⁾ • d'actifs financiers non courants 	9 259	696
		-	5
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(7 844)	(36 975)
Distribution de dividendes aux actionnaires	Note 8	(1 060 386)	(69 826)
Dividendes versés aux minoritaires		-	(285)
Augmentation et diminution de capital de la société mère ⁽³⁾		-	189
Variations des actions propres		(3 626)	(193)
Augmentation des emprunts et dettes financières	Note 13	993 035	-
Diminution des emprunts et dettes financières		(2 132)	(1 103)
Intérêts financiers nets versés		(1 828)	202
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement		(74 936)	(71 016)
Variation de trésorerie		(9 652)	(32 865)
Trésorerie nette d'ouverture, y compris comptes courants	Note 6	45 113	76 356
Trésorerie nette de clôture, y compris comptes courants	Note 6	35 461	43 492

(1) Les autres charges et produits calculés sont essentiellement composés de :

- la désactualisation des baux à construction (244) (305)
- des droits d'entrée reçus des locataires, étalés sur la durée du bail (2 874) +436

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

Créances clients	(15 764)	2 355
Dettes fournisseurs	1 644	(2 980)
Autres créances et dettes	14 268	4 323
Stocks promotion immobilière	4 549	

(3) Sur le 1er semestre 2011, la société Mercialys a réalisé une augmentation de capital de 189 milliers d'euros dans le cadre de levées d'options réalisées par les salariés du Groupe sur des plans d'options de souscription d'actions qui leur avait été attribués.

(4) Sur le 1er semestre 2012, les principaux encaissements sont les suivants :

- 4 606 milliers d'euros correspondant au solde du règlement de la cession des actifs fin 2011 que détenait Mercialys sur le site de Pessac.
- 2 900 milliers d'euros correspondant à la cession de 3 lots isolés de cafétérias.

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

Pour les situations intermédiaires aux 30 juin 2012 et 2011

(en milliers d'euros)	Capital	Réserves liées au capital (1)	Titres auto-détenus	Réserves et résultats consolidés	Ecarts actuariels	Actifs financiers disponibles à la vente	Capitaux propres Part du Groupe (3)	Intérêts minoritaires	Capitaux propres totaux
Au 1^{er} janvier 2011	92 001	1 424 363	(3 656)	134 154	(32)	549	1 647 379	727	1 648 106
Produits et charges enregistrés directement en capitaux propres	-	-	-	-	18	95	113	-	113
Résultat net de la période	-	-	-	55 281	-	-	55 281	20	55 301
Total des produits et charges comptabilisés	-	-	-	55 281	18	95	55 394	20	55 414
Augmentation de capital (4)	9	180	-	-	-	-	189	-	189
Opérations sur actions propres	-	-	(498)	200	-	-	(298)	-	(298)
Solde des dividendes versés au titre de 2010	-	-	-	(69 828)	-	-	(69 828)	(283)	(70 111)
Païements en actions	-	-	-	225	-	-	225	-	225
Autres mouvements (2)	-	3	-	(3)	-	-	-	-	-
Au 30 juin 2011	92 010	1 424 546	(4 154)	120 029	(14)	644	1 633 062	464	1 633 526
Au 1^{er} janvier 2012	92 023	1 424 004	(74)	162 437	(52)	1 049	1 679 389	492	1 679 881
Produits et charges enregistrés directement en capitaux propres	-	-	-	-	(20)	(253)	(273)	-	(273)
Résultat net de la période	-	-	-	47 587	-	-	47 587	25	47 613
Total des produits et charges comptabilisés	-	-	-	47 587	(20)	(253)	47 314	25	47 339
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Opérations sur actions propres	-	-	(2 123)	(986)	-	-	(3 109)	-	(3 109)
Solde des dividendes versés au titre de 2011	-	-	-	(61 565)	-	-	(61 565)	-	(61 565)
Dividendes exceptionnels	-	(942 532)	-	(56 289)	-	-	(998 821)	-	(998 821)
Païements en actions	-	-	-	17	-	-	17	-	17
Autres mouvements (2)	-	3	-	(3)	-	-	-	-	-
Au 30 juin 2012	92 023	481 475	(2 197)	91 199	(72)	796	663 226	517	663 743

- (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 Mercialis SA.
- (4) Les augmentations de capital réalisées sur le 1^{er} semestre 2011 correspondent aux levées d'options réalisées par les salariés du Groupe dans le cadre de plans d'options de souscription d'actions qui leur avaient été attribuées.

Notes aux états financiers consolidés

Période de six mois close au 30 juin 2012

Informations relatives au Groupe Mercialys

Mercialys est une société anonyme de droit français, 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 2012 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 2011, ils ont fait l'objet d'un examen limité de la part de nos commissaires aux comptes.

En date du 23 juillet 2012, le Conseil d'administration a établi et autorisé la publication des états financiers consolidés résumés du groupe Mercialys pour le semestre se terminant le 30 juin 2012.

Note 1 Base de préparation des états financiers et méthodes comptables

Note 1.1 Déclaration de conformité

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés résumés du groupe Mercialys sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) telles qu'adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté des comptes par le Conseil d'administration qui sont applicables au 30 juin 2012.

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

Note 1.2 Bases de préparation

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

Les états financiers consolidés semestriels ne comportent pas toutes les informations et annexes telles que présentées dans les états financiers annuels. De ce fait, il convient d'en effectuer la lecture en parallèle avec les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2011.

Ils 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.

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

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

Note 1.3 Méthodes comptables

Les règles et méthodes comptables appliquées pour la préparation des états financiers intermédiaires résumés sont identiques à celles utilisées dans les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011, après prise en compte ou à l'exception des nouvelles normes et interprétations décrites ci-dessous.

Toutefois une précision est apportée quant au traitement comptable des flux relatifs aux opérations de promotion immobilière.

Les stocks relèvent des activités de promotion immobilière pour compte de tiers.

Les programmes de promotion immobilière en cours de développement, réalisés dans le cadre de contrats de « ventes en l'état futur d'achèvement » ou de « promotion immobilière », sont évalués au prix de revient déduction faite de la quote-part sortie à l'avancement. L'avancement est déterminé sur le modèle des coûts. Le taux d'avancement, correspondant au rapport entre les coûts engagés et les coûts prévisionnels, est appliqué à la marge de promotion prévisionnelle. Lorsque la valeur de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur prix de revient, des provisions sont comptabilisées.

1.3.1 Normes, amendement de normes et interprétations applicables à partir de l'exercice ouvert au 1er janvier 2012

- Amendement IFRS 7 « Instruments financiers » : informations à fournir dans le cadre de transferts d'actifs financiers (applicable à compter du 1er juillet 2011) ;
- Amendement IAS 12 - Impôt différé : recouvrement des actifs sous-jacents. Bien que l'IASB ait fixé la date d'application à compter du 1er janvier 2012, cet amendement n'a pas été entériné au niveau de l'Union européenne et ne peut donc pas être appliqué par le Groupe.

L'amendement IFRS 7 ne vise que la nature et l'étendue de l'information à produire sur les opérations de cessions d'actifs financiers que celles-ci soient « déconsolidantes » ou non. Cet amendement n'a pas eu d'incidence significative sur les résultats et la situation financière du Groupe. Concernant l'amendement IAS 12, le Groupe ne s'attend pas non plus à d'impact significatif sur ses états financiers.

1.3.2 Normes et interprétations publiées mais non encore entrées en vigueur

Textes adoptés par l'Union européenne

- Amendement IAS 1 - Présentation des états financiers (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013) ;
- Amendement IAS 19 - Avantages du personnel : comptabilisation des régimes à prestations définies (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013).

Le Groupe n'a pas appliqué ces nouveaux amendements par anticipation et n'anticipe pas d'impacts significatifs sur ses états financiers.

Textes non adoptés par l'Union européenne

Sous réserve de leur adoption définitive par l'Union européenne, les normes, amendements de normes et interprétations, publiées par l'IASB et présentées ci-dessous sont applicables aux périodes annuelles ouvertes postérieurement au 1er janvier 2013 :

- Amendement IFRS 7 - Présentation - Compensation des actifs et passifs financiers;
- Amendement IAS 32 - Compensation des actifs et passifs financiers;
- IFRS 9 - Instruments financiers : classifications et évaluations et amendements subséquents à IFRS 9 et IFRS 7;
- IFRS 10 - Etats financiers consolidés ;
- IFRS 11 - Accords conjoints ;
- IFRS 12 - Information à fournir sur les participations dans les autres entités ;
- IFRS 13 - Evaluation de la juste valeur ;
- IAS 27 révisée - États financiers individuels;
- IAS 28 révisée - Participations dans les entreprises associées et coentreprises ;
- Améliorations annuelles des normes IFRS (17 mai 2012).

Le Groupe n'a appliqué aucune de ces nouvelles normes ou interprétations par anticipation et est en cours d'appréciation des impacts consécutifs à la première application de ces nouveaux textes, notamment ceux relatifs aux normes IFRS 10 sur le périmètre de consolidation et IFRS 11 qui supprime la consolidation par intégration proportionnelle des coentreprises.

Le 1er juin 2012, l'ARC (Accounting Regulatory Committee) a voté en faveur de l'adoption par l'Union européenne des normes IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 révisée et IAS 28 révisée avec une date d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014 contre le 1er janvier 2013 fixée par l'IASB. L'adoption européenne devrait suivre d'ici la fin de l'année.

Note 1.4 Recours à des estimations et au jugement

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

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

Dans le cadre de l'élaboration de ces comptes semestriels consolidés, les principaux jugements effectués par la Direction ainsi que les principales hypothèses retenues sont les mêmes que ceux appliqués lors de l'élaboration des états financiers consolidés clos le 31 décembre 2011.

S'agissant des immeubles de placement détenus en vue de la vente, nous précisons que les actifs ainsi comptabilisés sont considérés comme faisant l'objet d'une vente « hautement probable » dans les douze prochains mois. Ce critère est appréhendé d'une part selon le fait que les immeubles de placement ont fait l'objet de promesses formalisées, et d'autre part dès lors que le Groupe considère qu'ils font l'objet d'un niveau de négociation avancé auprès d'acquéreurs identifiés.

Note 2 Evènements significatifs

Annonce d'un nouveau plan stratégique :

Le 9 février 2012, Mercialys avait annoncé le lancement d'un nouveau plan stratégique autour du concept de « Foncière Commerçante » dans la droite ligne du positionnement développé au cours des 6 dernières années.

Cette nouvelle stratégie nécessite le recentrage du portefeuille sur un nombre plus réduit d'actifs bénéficiant d'une envergure et d'un positionnement qui permettent le développement de ce modèle. Les impacts sur les comptes établis au 30 juin 2012 sont décrits en Note 10 et Note 17 de ce rapport financier.

Au cours de ce semestre, Mercialys a franchi des étapes majeures dans la mise en œuvre de cette nouvelle stratégie :

- Opérations de financement :

Au cours du premier semestre de l'année, Mercialys a mis en place des financements pour un montant de 1,25 milliards d'euros :

- Un financement bancaire de 550 millions d'euros se décomposant en :
 - o Une dette bancaire de 350 millions d'euros souscrite sur la période. Cette dette bancaire à taux variable arrivera à maturité le 23 février 2015;
 - o Une ligne de crédit revolving de 200 millions d'euros, non utilisée à cette date, arrivant à maturité le 23 février 2015, et qui pourra être utilisée pour financer l'activité courante et les besoins de trésorerie de Mercialys et de ses filiales, et assurer un niveau suffisant de liquidité
- Un financement obligataire de 650 millions d'euros : le 16 mars 2012, Mercialys a réussi avec succès le placement de sa première émission obligataire d'un montant de 650 millions d'euros. Prévues à l'origine pour un montant de 500 millions d'euros, cette émission a été sursouscrite 8 fois par une base diversifiée d'investisseurs européens.
Ce financement bénéficie d'une maturité de 7 ans avec un coupon de 4,125%.
- La mise en place d'une nouvelle convention de compte courant donnant la possibilité à Mercialys de bénéficier d'une avance de trésorerie de la part de Casino dans la limite de 50 millions d'euros. Mercialys ne placera plus ses excédents de trésorerie auprès de Casino. Cette nouvelle convention arrive à échéance au 31 décembre 2015.

- Distribution exceptionnelle aux actionnaires :

Comme annoncé le 9 février 2012, Mercialys a souhaité marquer l'achèvement de sa première phase stratégique avec la distribution d'1 milliard d'euros qui ont été versés (en plus du solde du dividende 2011) le 20 avril 2012, soit une distribution exceptionnelle de 10,87 euros par action incluant principalement un remboursement de prime d'apport.

- Adaptation de la gouvernance :

Après le franchissement à la baisse du seuil de 50% au capital de Mercialys le 25 avril 2012, le Groupe Casino a annoncé, le 4 mai 2012, avoir cédé 9,8% du capital de Mercialys par la mise en place d'un contrat d'equity swap auprès de partenaires bancaires, portant ainsi sa participation à 40,2% dans la société. Mercialys a adapté sa gouvernance conformément aux engagements pris lors de l'annonce de ses résultats et de son nouveau plan stratégique le 9 février 2012 :

- 2 nouveaux administrateurs indépendants ont été nommés au Conseil d'Administration à la place de 2 administrateurs Casino. Depuis le 6 juin 2012, le Conseil d'Administration de Mercialys compte ainsi une majorité d'administrateurs indépendants (7 sur 12) ;
- une nouvelle Convention de Partenariat avec Casino a été approuvée. Cette nouvelle Convention préserve les grands équilibres de la Convention d'origine.

Note 3 Saisonnalité de l'activité

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

Note 4 Information sectorielle

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.

Note 5 Evolution du périmètre de consolidation

Au 30 juin 2012, le périmètre de consolidation du groupe Mercialys est constitué des sociétés suivantes :

Dénomination	30 juin 2012			31 décembre 2011		
	Méthode	% d'intérêt	% de contrôle	Méthode	% d'intérêt	% de contrôle
Mercialys SA	IG	Société mère	Société mère	IG	Société mère	Société mère
Mercialys Gestion SAS	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Bourg en Bresse Kennedy	IG	96,47 %	100,00 %	IG	96,47 %	100,00 %
SCI Toulon Bon Rencontre	IG	96,67 %	100,00 %	IG	96,67 %	100,00 %
SCI Kerbernard	IG	98,31 %	100,00 %	IG	98,31 %	100,00 %
Point Confort SA	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Corin Asset Management SAS	IP	40,00 %	40,00 %	IP	40,00 %	40,00 %
SCI La Diane	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Société de centre commercial de Lons SNC	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Société du Centre Commercial de Narbonne SNC	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
FISO SNC	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Kretiaux SAS	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Vendolonne SNC	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS des salins	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Timur	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Agout	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Géante Periaz	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Dentelle	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Chantecouriol	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI GM Geispolsheim	IP	50,00 %	50,00 %	IP	50,00 %	50,00 %
SCI Caserne de Bonne	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SNC Pessac2	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%

IG : Intégration globale IP : Intégration proportionnelle

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 2012 et l'exercice clos le 31 décembre 2011 :

(en milliers d'euros)	30 juin 2012	31 décembre 2011
Trésorerie	42 763	3 042
Equivalents de trésorerie	101	101
Compte courant Casino, Guichard-Perrachon	-	44 358
Trésorerie brute (y compris compte courant Casino, Guichard-Perrachon)	42 864	47 501
Concours bancaires courants	(7 403)	(2 388)
Trésorerie nette (y compris compte courant Casino, Guichard-Perrachon)	35 461	45 113
Dette financière (hors concours bancaires courants) <i>Note 13</i>	(1 008 016)	(9 210)
Endettement financier net (y compris compte courant Casino, Guichard-Perrachon)	(972 554)	35 903

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 Capitaux propres

Au 30 juin 2012, le capital social n'a pas évolué, il s'élève à 92 022 826 euros. Il est composé de 92 022 826 actions entièrement libérées de valeur nominale de 1 euro.

Note 8 Dividendes payés, proposés ou décidés

Sur 92 022 826 actions, 91 887 826 actions ont bénéficié du dividende, les 135 000 actions propres sont exonérées de paiement.

La Société a versé à ses actionnaires un dividende brut de 1,21 euros par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011. Un acompte de 0,54 euro par action a été mis en paiement en octobre 2011, et le solde du dividende de 0,67 euro par action a été versé le 20 avril 2012.

Le versement du solde du dividende a représenté un montant de 61 565 milliers d'euros.

Ainsi, le dividende relatif à l'exercice 2011 s'est élevé à un montant total de 111 156 milliers d'euros.

En même temps que le solde du dividende courant et afin de marquer le succès de sa première phase de développement, Mercialys a également versé un dividende exceptionnel de 998 821 milliers d'euros (dont 942 534 milliers d'euros sous forme de remboursement d'apport) à ses actionnaires soit 10,87 euros par action.

Il sera proposé au Conseil d'Administration du 23 juillet 2012 de décider le versement d'un acompte sur dividende pour l'exercice 2012 de **0,25 euro par action** qui serait mis en paiement le 15 octobre 2012.

Note 9 Regroupement d'entreprises

Aucune opération de regroupement d'entreprises n'est intervenue au cours de la période close le 30 juin 2012.

Note 10 Immeubles de placement

Acquisitions et cessions

Au cours du premier semestre 2012, la direction du groupe a communiqué un objectif de plan de vente de certains de ses immeubles de placement. Ceux qui remplissent les critères exposés dans les règles et méthodes comptables de l'annexe au 31 décembre 2011, précisés par le développement de la Note 1.4 ont été reclassés au bilan sur la ligne « Immeubles de placement destinés à la vente ».

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

Dans le cadre de l'exercice clos le 31 décembre 2011, les experts Atis Real, Catella, Galtier et Icade avaient réactualisé l'ensemble des expertises qu'ils avaient effectuées précédemment :

- ✓ Atis Real pour l'expertise des sites hypermarchés, soit 85 sites au 31 décembre 2011, en réalisant une visite in situ sur 5 de ces sites au cours du second semestre 2011, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2011 pour les autres sites (dont 7 sites avaient fait l'objet d'une visite in situ au cours du premier semestre 2011).
- ✓ Catella pour l'expertise des sites supermarchés, soit 13 sites au 31 décembre 2011, sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2011
- ✓ Galtier pour l'expertise du complément des actifs Mercialys, soit 19 sites au 31 décembre 2011 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2010 pour les 16 autres actifs.
- ✓ Icade a réalisé l'expertise du centre de Caserne de Bonne situé à Grenoble sur la base d'une visite in situ au cours du second semestre 2011 ainsi que l'expertise d'un site situé en région parisienne qui avait fait l'objet d'une visite in situ au cours du premier semestre 2011.

Les sites acquis durant l'exercice 2011 avaient été valorisés comme suit au 31 décembre 2011 :

- ✓ Les extensions d'Annemasse, Auxerre, Villefranche, Angers et le nouveau centre commercial de Brive Malemort ont été valorisés à leur valeur d'acquisition.
- ✓ L'extension acquise à Nîmes, les moyennes surfaces d'Annecy et les divers lots de copropriété acquis sur plusieurs sites ont été valorisés par intégration dans l'expertise globale du site.

Au 30 juin 2012, Atis Real, Catella, Galtier et Icade ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys :

- ✓ Atis Real a réalisé l'expertise des sites Hypermarchés, soit 85 sites au 30 juin 2012, en réalisant une visite in situ sur 13 de ces sites au cours du 1er semestre 2012, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 31 décembre 2011.

- ✓ Catella a réalisé l'expertise des sites Supermarchés, soit 13 sites au 30 juin 2012, en réalisant une visite in situ sur 2 de ces sites au cours du 1er semestre 2012, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 31 décembre 2011 pour les autres sites.
- ✓ Galtier a réalisé l'expertise pour le complément des actifs Mercialys, soit 17 sites au 30 juin 2012 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 31 décembre 2011
- ✓ Icade a réalisé l'expertise du centre situé à Grenoble ainsi que l'expertise d'un site situé en région parisienne sur la base d'une actualisation des expertises au 31 décembre 2011

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 2 716,4 millions d'euros droits inclus au 30 juin 2012, à comparer à la valorisation du 31 décembre 2011 de 2 639,9 millions d'euros droits inclus.

Le taux de rendement moyen¹⁹ des expertises ressort à 5,8% au 30 juin 2012 comme au 31 décembre 2011.

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

	<u>30 juin 2012</u>	<u>31 décembre 2011</u>	<u>30 juin 2011</u>
Grands centres Régionaux & commerciaux :	5,4%	5,4%	5,4%
Centres locaux de proximité :	6,5%	6,5%	6,5%
Ensemble du portefeuille ²⁰ :	5,8%	5,8%	5,8%

Ainsi dans l'hypothèse de revenus locatifs annuels de 157,7 millions d'euros et d'un taux de capitalisation de 5,8 %, l'incidence d'une diminution de 0,5% de ce taux (soit 5,3%), aurait pour conséquence une augmentation de la juste valeur des immeubles de 259,3 millions d'euros. Une augmentation de 0,5% de ce même taux (soit 6,3%), diminuerait la juste valeur du patrimoine immobilier de 213,0 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 274,7 millions d'euros avec un taux de capitalisation de 5,8%.

Sur la base de ces expertises, aucune dépréciation n'a été enregistrée dans les comptes au 30 juin 2012, comme sur les exercices précédents.

¹⁹ *Y compris extensions en cours de réalisation acquises en 2009*

²⁰ *Incluant les autres actifs (GSA, GSS, Cafétérias indépendantes et autres sites isolés)*

Note 11 Stock et marge de promotion

Le montant des stocks s'élève à 4 453 milliers d'euros. Ils sont composés de coûts relatifs à un projet de promotion immobilière, vendu en l'Etat Futur d'Achèvement à l'OPCI UIR2 courant 2011. L'avancement des travaux des opérations immobilières a permis de constater à fin juin 2012 une marge de promotion immobilière à l'avancement de 5 547 milliers d'euros.

Note 12 Autres produits et charges opérationnels

Le montant des autres produits opérationnels s'élève à 5,6 millions d'euros au 30 juin 2012 contre 0,4 million d'euros au 30 juin 2011. Ils sont essentiellement composés au 30 juin 2012 par les prix de cession d'un portefeuille de 3 cafétérias cédées pour 2,9 millions d'euros acte en main et à des reprises d'engagements donnés dans le cadre des cessions 2011 et devenus sans objet.

Le montant des autres charges opérationnelles s'élève à 7,9 millions d'euros au 30 juin 2012 contre 0,9 million d'euros au 30 juin 2011. Ces charges sont constituées au 30 juin 2012 :

- de la valeur nette comptable du portefeuille d'actifs cédés au cours du premier semestre 2012 représentant un montant de 2,2 millions d'euros,
- de la comptabilisation des frais relatifs à la dette non tirée dans le cadre de la mise en place de la nouvelle structure financière de Mercialys pour un montant de 4,5 millions d'euros.

Note 13 Emprunts et dettes financières

Emprunt obligataire de 650 millions d'euros :

Le 16 mars 2012, Mercialys a réussi avec succès le placement de sa première émission obligataire d'un montant de 650 millions d'euros. Ce financement bénéficie d'une maturité de 7 ans avec un coupon fixe de 4,125%.

Ce nouvel emprunt obligataire contient des clauses d'engagements et de défaut habituelles de ce type de contrat : maintien de l'emprunt à son rang (pari passu), limitation des sûretés attribuées aux autres prêteurs (negative pledge) et défaut croisé (cross default). Par ailleurs, en cas de dégradation de la notation consécutive à un changement d'actionnaire majoritaire de la Société, une option de remboursement anticipé est prévue.

Dettes bancaires de 350 millions d'euros :

Le 12 avril 2012, Mercialys a tiré l'intégralité de la dette bancaire de 350 millions d'euros. Cette dette bancaire arrivera à échéance le 23 février 2015.

Ligne de crédit confirmé :

Le 23 février 2012, Mercialys a signé la mise en place d'un financement à moyen terme, d'un montant de 200 millions d'euros. L'échéance de cette ligne de crédit court jusqu'au 23 février 2015. Au 31 juin 2012, cette ligne n'a pas été tirée.

Covenants financiers :

Les dettes financières portées par Mercialys contiennent des clauses de défaut (remboursement anticipé) en cas de non-respect de certains ratios financiers.

- Dette financière Consolidée / Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droit < 50%, à chaque arrêté ;
- EBITDA consolidé / Intérêts (charges financières nettes) > 2 %, à chaque arrêté ;
- Dette gagée / Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droit < 20% à tout moment ;
- Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droit > 1 milliard d'euros à tout moment.

Des clauses de changement de contrôle sont également applicables.

Au 30 juin 2012, tous les ratios et clauses sont respectés.

Au 1^{er} semestre 2012, les remboursements des dettes financières relatives à l'ensemble des contrats de location financement du Groupe se sont élevés à 947 milliers d'euros ; les remboursements réalisés au titre de l'emprunt bancaire souscrit fin 2010 se sont élevés à 210 milliers d'euros.

Note 14 Coûts de l'endettement financier brut et autres charges financières

Ces rubriques sont principalement constituées des coûts financiers liés à la mise en place des opérations de financement exposée dans la Note 2 .

Note 15 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 16 Impôts

La charge d'impôt est déterminée au 30 juin 2012 sur la base des résultats réels.

La charge d'impôt pour le premier semestre 2012 représente un montant de (2 192) milliers d'euros contre (768) milliers d'euros à fin juin 2011. Cette évolution provient essentiellement de la marge dégagée dans le cadre des opérations de promotion immobilière.

Note 17 Engagements hors bilan

Les engagements du Groupe au 30 juin 2012 sont ceux mentionnés dans les états financiers annuels au 31 décembre 2011, auxquelles s'ajoutent les engagements décrits ci-dessous.

Les actifs sous promesses de vente signées au 30 juin 2012 représentent une valeur de 0,5 million d'euros, actes en main.

Dans le cadre du contrat de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement entre Pessac et l'OPCI UIR2, le groupe s'est engagé à achever et livrer l'extension du site au plus tard dans les 13 mois de la déclaration d'ouverture de chantier soit le 02 février 2013.

Note 18 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 2012, les baux consentis par le groupe Mercialys à des sociétés du groupe Casino ont évolué de la façon suivante :

- -4 baux pour Casino Restauration, avec un total de 83 baux au 30 juin 2012 dont 71 baux sur les enseignes Casino Cafétéria et 12 baux sur d'autres enseignes (contre 93 baux au 30 juin 2011),
- Autres entités du groupe Casino -7 baux, soit un total de 104 baux au 30 juin 2012 (contre 116 baux au 30 juin 2011).

Les loyers facturés au titre de ces baux au premier semestre 2012 se sont élevés à

- 5 203 milliers d'euros pour Casino Restauration (contre 5 623 milliers d'euros au 30 juin 2011),
- 8 648 milliers d'euros pour les autres entités (contre 8 713 milliers d'euros au 30 juin 2011).

Dans le cadre des activités de **Property Management**, les honoraires versés par Mercialys et ses filiales à la société Sudeco, filiale du Groupe Casino à 100%, s'élèvent à 2 713 milliers d'euros pour le premier semestre 2012 (contre 3 034 milliers d'euros au 30 juin 2011).

Mercialys bénéficiait d'une Convention de Partenariat conclue le 19 mars 2009 lui permettant d'accéder prioritairement aux opérations immobilières conduites par le Groupe Casino pour autant que Mercialys soit une filiale détenue majoritairement par le Groupe Casino.

Comme annoncé le 9 février 2012, suite à la réduction de la participation de Casino dans le capital de Mercialys par la mise en place d'un equity swap, une nouvelle Convention de Partenariat a été soumise à l'approbation des Conseils d'Administration des deux sociétés dont celui de Mercialys dans sa nouvelle composition.

Cette nouvelle Convention de Partenariat a été approuvée par les Conseils d'Administration des deux sociétés les 19 et 22 juin 2012.

Le principe fondamental de la Convention de partenariat selon lequel Casino développe et mène un pipeline de projets que Mercialys acquiert pour nourrir sa croissance, a été préservé dans la nouvelle Convention de Partenariat aux mêmes conditions financières.

Casino dispose du choix des nouveaux projets à lancer, qui sont ensuite présentés à Mercialys et rejoindront le périmètre de la nouvelle Convention en cas d'accord. Dans le cas contraire, Mercialys libérera Casino en marquant son désintérêt définitif.

Dans le cadre de la nouvelle Convention, Casino et Mercialys s'engageront réciproquement en amont sur un pipeline de projets offrant une visibilité suffisante.

La durée du nouveau partenariat est de 3 ans et demi. Alors que la précédente Convention arrivait à échéance le 31 décembre 2014, la nouvelle Convention viendra à échéance au 31 décembre 2015 avec la possibilité d'une discussion entre les parties en 2014 pour une prorogation au-delà. La nouvelle Convention continuera à produire ses effets au-delà pour tout projet 'validé' au sens de la Convention avant le 31 décembre 2015.

En contrepartie de la clause d'exclusivité, la nouvelle Convention de Partenariat prévoit une clause de non concurrence au bénéfice de Casino. Ainsi, Mercialys ne pourra développer un centre commercial neuf concurrent d'un site à l'enseigne Casino ou affilié sans l'accord de Casino.

Dans le cadre de la **Convention de Partenariat** avec le groupe Casino, la société Mercialys s'est engagée à acquérir les sites de Rodez et Fréjus.

Par ailleurs, le montant versé par Mercialys dans le cadre de la **Convention de Prestation de Services**, s'élève à 487 milliers d'euros pour le premier semestre 2012 (contre 474 milliers d'euros au premier semestre 2011).

Dans le cadre de la **Convention de Prestation de Conseil** entre la société Mercialys et L'Immobilière Groupe Casino et Alcludia Promotion, il a été comptabilisé une rémunération de 595 milliers d'euros au premier semestre 2012 (contre 585 milliers d'euros au premier semestre 2011).

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

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

La durée de la nouvelle Convention est alignée sur celle de la nouvelle Convention de Partenariat négociée entre les parties; elle arrive donc à échéance le 31 décembre 2015.

Concernant les conventions conclues dans le cadre de l'opération d'apports d'actifs à Mercialys réalisée en 2009, des montants ont été prépayés à des sociétés du groupe Casino. Les montants non utilisés au 30 juin 2012 sont les suivants

- **Contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée** conclus avec la société IGC Services : 11 461 milliers d'euros
- **Contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée et d'assistance en gestion de projet** conclus avec les sociétés IGC Promotion et Alcludia Promotion : 479 milliers d'euros

Dans le cadre des **Contrats de promotion immobilière** conclus avec la société IGC Services, des appels de fonds sont réalisés. Le solde de ces appels de fonds, comptabilisé en créances, s'élève à 1 283 milliers d'euros au 30 juin 2012.

Les montants facturés au premier semestre 2012 au titre des **Conventions d'occupation précaire** conclues avec la société l'Immobilière Groupe Casino s'élèvent à 933 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					
	2012	1 280	3 232	3 703	3 141
	2011	1 964	1 528	6 409	2 983

(en milliers d'euros)		Produits	Charges	Dettes	Créances
		Concernant les parties liées			
		30 juin			
Transactions avec les coentreprises					
	2012	-	154	12	-
	2011	-	292	6	533

Au cours du premier semestre 2012, Mercialys a distribué aux sociétés du groupe Casino un dividende au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011, sous déduction de l'acompte versé en octobre 2011, pour 531 913 milliers d'euros.

Note 19 Identification de la société consolidante

Au 30 juin 2012, Mercialys est consolidée par le groupe Casino selon la méthode de l'intégration globale.

Note 20 Evènements postérieurs à la clôture

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



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 23 juillet 2012

Jacques EHRMANN

Président-Directeur général

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2012

MERCIALYS

Période du 1er janvier 2012 au 30 juin 2012

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 2012 au 30 juin 2012, 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-La Défense et Lyon, le 23 juillet 2012

Les Commissaires aux Comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Régis Chemouny
Associé

ERNST & YOUNG et Autres

Sylvain Lauria
Associé