

# MERCIALYS

## **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

1<sup>er</sup> semestre 2019

## SOMMAIRE

CHIFFRES CLEFS .....	4
<b>1. RAPPORT D'ACTIVITÉ.....</b>	<b>5</b>
1.1. Des résultats opérationnels et financiers qui confirment une nouvelle fois la pérennité du modèle de Mercialys .....	5
1.2. Avancées significatives sur les 5 piliers de transformation .....	6
1.3. Analyse détaillées des résultats.....	7
1.4. Livraisons, investissements et cessions .....	15
1.5. Expertise du patrimoine immobilier et Actif Net Réévalué .....	16
1.6. Structure financière .....	18
1.7. Capitaux propres et actionnariat .....	20
1.8. Facteurs de risques et transactions avec les parties liées .....	21
1.9. Perspectives et distribution .....	21
1.10. Événements postérieurs à la clôture de la période .....	21
<b>2. MESURES DE PERFORMANCE EPRA.....</b>	<b>22</b>
2.1. Résultat et résultat par action EPRA.....	22
2.2. Actif net réévalué EPRA (EPRA NAV) .....	22
2.3. Actif réévalué triple net EPRA (EPRA NNAV).....	23
2.4. Taux de rendement initial net (Net Initial Yield) et Taux de rendement initial net majoré (« topped-up » NIY) EPRA.....	23
2.5. Ratios de coût EPRA .....	24
2.6. Taux de vacance EPRA .....	24
2.7. Investissements EPRA .....	25
<b>3. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS .....</b>	<b>26</b>
3.1. Compte de résultat consolidé .....	26
3.2. Etat consolidé des produits et des charges comptabilisés .....	27
3.3. Bilan consolidé .....	28
3.4. Tableau consolidé des flux de trésorerie .....	29
3.5. Variation des capitaux propres consolidés .....	31

4.	NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS .....	32
	Note 1: Base de préparation des états financiers et méthodes comptables.....	32
	Note 2: Événements significatifs .....	36
	Note 3: Saisonnalité de l'activité.....	37
	Note 4: Information sectorielle .....	37
	Note 5: Périmètre de consolidation .....	38
	Note 6: Capitaux propres .....	39
	Note 7: Dividendes payés, proposés ou décidés.....	39
	Note 8: Regroupement d'entreprises .....	39
	Note 9: Immeubles de placement et immeubles de placement détenus en vue de la vente .....	39
	Note 10: Autres produits.....	41
	Note 11: Autres produits et charges opérationnels.....	41
	Note 12: Autres actifs non courants.....	42
	Note 13: Structure financière et coûts financiers .....	42
	Note 14: Passifs et actifs éventuels.....	46
	Note 15: Impôts.....	46
	Note 16: Engagements hors bilan .....	46
	Note 17: Transactions avec les parties liées .....	47
	Note 18: Identification de la société consolidante.....	50
	Note 19: Événements postérieurs à la clôture.....	50
5.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....	51
6.	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL .....	53
7.	GLOSSAIRE .....	54

**CHIFFRES CLEFS**

<b>En millions d'euros</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>30/06/2018</b>
Loyers facturés	93,8	185,2	91,4
EBITDA	81,5	157,8	78,6
Résultat des opérations (FFO)	63,0	115,1	59,8

<b>Performance opérationnelle</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>30/06/2018</b>
Croissance organique des loyers facturés hors indexation	+1,7%	+2,5%	+2,5%
Taux de vacance financière courante	2,6%	2,5%	2,5%
Coût d'occupation	10,6%	10,5%	10,5%

<b>Données par action (en euros)</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>30/06/2018</b>
Résultat des opérations (FFO), nombre d'actions moyen basique	0,69	1,25	0,65
Actif net réévalué triple net EPRA, nombre d'actions moyen dilué	20,40	21,14	20,81

<b>Valorisation du patrimoine et endettement</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>30/06/2018</b>
Juste valeur du portefeuille (droits inclus) (en millions d'euros)	3 750,8	3 780,2	3 796,6
Juste valeur du portefeuille (hors droits) (en millions d'euros)	3 528,5	3 556,9	3 571,3
Taux de rendement moyen des expertises	5,20%	5,10%	5,07%
Ratio LTV	40,9% <sup>1</sup>	40,8%	40,2%
Ratio ICR	6,7x	5,0x	5,1x

<sup>1</sup> 39,3% proforma des promesses de vente signées en juillet 2019 sur le site Monoprix de Saint-Germain-en-Laye et en mai 2019 sur le site Monoprix de La Garenne-Colombes

## 1. RAPPORT D'ACTIVITÉ

### 1.1. Des résultats opérationnels et financiers qui confirment une nouvelle fois la pérennité du modèle de Mercialys

Mercialys a à nouveau généré, au 1<sup>er</sup> semestre 2019, des résultats robustes venant confirmer la résilience de ses actifs et la pérennité de son positionnement immobilier et commercial. Sur fond de reprise graduelle de la consommation des ménages en France (+0,4% en mai, dont +1,3% sur le secteur du textile), après plusieurs trimestres perturbés par les mouvements sociaux, l'activité des centres commerciaux s'améliore enfin progressivement au niveau national et les sites de Mercialys continuent de surperformer l'indice du CNCC.

La croissance organique<sup>2</sup>, hors indexation, des loyers facturés par la Société ressort à +1,7%, soit un niveau supérieur à l'objectif annuel fixé pour 2019 (au moins +1% hors indexation), et à +3,6% en incluant l'indexation. Le résultat des opérations (FFO) est en hausse de +5,3%, également supérieur à l'objectif annuel 2019 (au moins +4% par rapport à 2018).

Au cours du semestre écoulé, Mercialys a poursuivi ses travaux au titre des 5 piliers de transformation tels que déterminés en 2018, avec des avancées significatives notamment sur les projets majeurs de coworking et de livraison de repas, qui s'inscrivent dans deux des nouvelles dynamiques de l'immobilier (la mixité fonctionnelle et la logistique de proximité).

Sur le plan des cessions, dans un contexte qui reste marqué par une moindre inclination des investisseurs vis-à-vis des actifs d'immobilier de commerce, Mercialys a finalisé en février la cession du site de Gap pour un montant de 7,1 M€ AEM. Des promesses de vente ont également été signées sur le site Monoprix de Saint-Germain-en-Laye en juillet 2019 pour un montant de 52,6 M€ AEM et sur celui de La Garenne-Colombes en mai 2019 pour un montant de 44,1 M€ AEM. La SCI Rennes-Anglet, dont Mercialys détient une participation de 30%, a par ailleurs cédé les murs de l'hypermarché d'Anglet en mai 2019 pour un montant de 21,1 M€ AEM, Mercialys cédant parallèlement des lots détenus en propre sur ce site pour un montant de 3,0 M€ AEM. Cette SCI a également cédé en juillet 2019 les murs de l'hypermarché de Rennes pour un montant de 25,9 M€ AEM, Mercialys cédant parallèlement un lot détenu en propre sur ce site pour un montant de 0,3 M€ AEM. L'impact en quote-part Mercialys de ces cessions sur les sites de Rennes et d'Anglet représente un montant cumulé de 17,4 M€ AEM. Ces opérations participeront à diminuer l'exposition globale des loyers de Mercialys à son premier locataire, dans le cadre de la diversification des risques de la Société.

Concernant ses investissements, dans un souci de préserver ses équilibres financiers et dans l'attente de nouvelles cessions d'actifs, Mercialys a limité comme annoncé ses engagements de développements aux seuls développements en cours sur le site du Port à La Réunion. A ce titre, les capex prévus cette année par la Société pour les projets de retail park et de village de restauration, qui viennent compléter l'extension-restructuration du centre commercial du Port livrée en 2018, se limitent à 12,1 M€, avec un rendement net cible de 7,1%.

Sur le plan financier enfin, la Société a remboursé à son échéance, le 26 mars 2019, la souche obligataire d'un nominal résiduel de 479,7 M€ portant un coupon de 4,125%, bénéficiant ainsi d'une économie de frais financiers. Elle a également diversifié son pool bancaire et fortement renforcé la couverture de sa dette dans un contexte de taux particulièrement favorable. A fin juin 2019, le ratio d'endettement (LTV hors droits) ressort à 40,9% stable par rapport à décembre 2018. Le LTV ressortirait au 30 juin 2019 à 39,3% en intégrant les promesses de vente conclues sur les deux sites Monoprix. L'agence Standard & Poor's a réitéré sa notation BBB avec perspective stable de Mercialys le 7 juin 2019.

<sup>2</sup> Les actifs entrent dans le calcul du périmètre homogène servant à calculer la croissance organique au bout de 12 mois de détention

Forte de ces performances et confiante dans sa capacité à s'adapter aux évolutions en cours de l'immobilier commercial, la Société confirme ses objectifs 2019, à savoir : 1/ une croissance organique proche de +3% par rapport à 2018, dont au moins +1% hors indexation ; 2/ un résultat des opérations (FFO) par action en progression d'au moins +4% par rapport à 2018 ; 3/ un dividende dans une fourchette de 85% à 95% du FFO 2019, au moins stable par rapport à 2018.

## 1.2. Avancées significatives sur les 5 piliers de transformation

Lors de la publication de ses résultats annuels 2018 en février dernier, Mercialis a détaillé **les 5 nouveaux axes de développement stratégiques** visant à pérenniser les performances de ses centres et inscrire son patrimoine dans les dynamiques évolutives de l'immobilier commercial.

Des progrès significatifs ont été réalisés sur plusieurs des **35 chantiers opérationnels** mis en place autour de ces axes.

Sur le plan des **services** tout d'abord, des bornes de chargement de téléphones, des consignes à casques et des vestiaires ont été déployés sur 5 centres commerciaux et présentent des statistiques d'utilisation satisfaisantes (18 téléphones chargés par jour par borne de rechargement en moyenne par exemple). Mercialis étudie en parallèle la mise en place de kiosques beauté dans les parties communes, de magasins multimarques, ainsi que l'instauration de services saisonniers comme les *grooms* et *personal shoppers*.

Concernant la thématique de la **logistique de proximité**, la plateforme de *click&collect* et de livraison de plats à domicile depuis les centres commerciaux de Mercialis entrera en fonction au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 sur les sites d'Angers et de Toulouse. Des tests opérationnels sont en cours, 9 restaurants participant au lancement de ce nouveau dispositif nommé Ocitô. Un système informatique permettant la prise de commandes, le paiement et le suivi des livraisons a été mis en place, pour des coûts de développement limités à 300 K€ et des coûts d'exploitation qui seront intégralement couverts par les commissions générées. Face à l'important défi économique et sociétal de la livraison du dernier kilomètre, l'ambition de Mercialis est, une fois la rentabilité du modèle prouvée, d'étendre ce service à d'autres catégories de produits vendus dans ses centres et à l'ensemble de ses sites éligibles. Cette démarche permettra non seulement d'asseoir le leadership des sites commerciaux dans leur zone de chalandise mais également d'étendre leur rayonnement à des clients et des quartiers jusqu'ici non adressés.

Au sujet de la **personnalisation de la relation clients**, le dispositif *Wallet*, qui permet d'approfondir la connaissance des clients de Mercialis grâce à leurs données d'achat, équipe déjà 4 centres et sera étendu à 80% du patrimoine en valeur d'ici à la fin 2020. Les premiers retours sont très satisfaisants, avec un taux d'adoption en moyenne de 26% (taux de clients déclarants des achats sur le nombre d'inscrits) et une obtention d'informations sur 9 000 achats représentant plus de 500 K€. Ces données d'achat, ajoutées à celles collectées via le Challenge Fidélité historique, ont permis à Mercialis de procéder à des analyses exhaustives sur plus de 1 M€ d'achats au 1<sup>er</sup> semestre 2019. Ces données qualifiées permettent l'élaboration de KPIs et la mise au point de stratégies de marketing digital personnalisées par enseigne et par segment de clientèle, avec une efficacité commerciale mesurée : jusqu'à 6 € de chiffre d'affaires générés, selon le centre, pour chaque euro investi dans des campagnes d'activation commerciale.

Sur les aspects d'**engagement environnemental et sociétal**, le concept « La Fermette », petit marché dédié aux producteurs locaux installé sur le site de Marseille La Valentine, rencontre un franc succès. Cet espace de 25 m<sup>2</sup> génère à date 21 K€ de chiffre d'affaires mensuel auprès de 1 500 clients. Plus de 1,5 tonne de fruits et légumes frais sont notamment vendus hebdomadairement. Mercialis envisage le développement de ce concept sur d'autres centres commerciaux du portefeuille. La Société note également une forte mobilisation autour de ses initiatives de recyclage et d'économie circulaire, comme en témoigne le succès des bacs de collecte de vêtements au profit d'associations caritatives installés sur 27 de ses centres.

En ce qui concerne la **mixité fonctionnelle** enfin, deux espaces de coworking seront inaugurés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019, l'un sur le centre commercial de Grenoble et l'autre sur celui d'Angers. Ces espaces de travail modernes, au sein de communautés ne disposant pas toujours d'un marché de bureaux structuré, permettent de valoriser, pour des investissements faibles, des volumes jusqu'ici non producteurs de loyer, avec l'accessibilité prix qui caractérise toujours les mix marchands de Mercialis (à partir de 180 € par mois par poste de travail). Sur le développement de l'offre de loisirs, le nouveau concept de jeu de tir en réalité virtuelle Avrena, ouvert à Grenoble en début d'année, réalise d'excellentes performances, avec près de 1 500 joueurs mensuels venant se divertir avec cette expérience d'immersion unique.

Les performances de l'ensemble de ces pilotes seront attentivement suivies sur les prochains mois, afin de permettre un déploiement rapide des concepts à succès à l'ensemble des centres commerciaux pouvant les accueillir.

### 1.3. Analyse détaillées des résultats

#### 1.3.1. Une performance opérationnelle robuste

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2019	30/06/2018	% var
Loyers facturés	93 843	91 381	+2,7%
Droits d'entrée	1 644	771	+113,1%
<b>Revenus locatifs</b>	<b>95 487</b>	<b>92 152</b>	<b>+3,6%</b>
Charges locatives et impôt foncier non refacturables	-3 015	-3 411	-11,6%
Charges sur immeuble	-3 408	-2 918	+16,8%
<b>Loyers nets</b>	<b>89 063</b>	<b>85 823</b>	<b>+3,8%</b>

L'évolution des loyers facturés de **+2,7%** résulte des éléments suivants :

- une croissance organique des loyers facturés très soutenue<sup>3</sup> : **+3,6 points**, soit +3,3 M€
- les acquisitions réalisées en 2018 : **+0,9 point**, soit +0,8 M€
- les cessions d'actifs réalisées en 2018 et 2019 : **-1,2 points**, soit -1,1 M€
- d'autres effets incluant notamment la vacance stratégique liée aux programmes d'extensions et de restructurations en cours : **-0,6 point**, soit -0,6 M€

<sup>3</sup> Les actifs entrent dans le calcul du périmètre constant servant à calculer la croissance organique au bout de 12 mois de détention

A périmètre constant, les loyers facturés progressent de **+3,6%**, dont notamment :

- **+1,9 points** au titre de l'indexation<sup>4</sup>
- **+1,7 points** au titre de l'ensemble des actions menées sur le parc, les renouvellements et les recommercialisations ayant généré une croissance moyenne de la base locative annualisée de **+9,7%**<sup>5</sup> au 1<sup>er</sup> semestre 2019

Les **droits d'entrée et indemnités de déspécialisation**<sup>6</sup> perçus sur la période s'élèvent à 0,6 M€, contre 0,4 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2018, et se décomposent comme suit :

- 0,6 M€ de droits d'entrée liés à l'activité courante de recommercialisation (vs. 0,4 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2018)
- un montant non significatif d'indemnités de déspécialisation (à l'instar du 1<sup>er</sup> semestre 2018)

Après prise en compte des étalements sur la durée ferme des baux prévus par les normes IFRS, les droits d'entrée comptabilisés sur le 1<sup>er</sup> semestre 2019 s'établissent à 1,6 M€, contre 0,8 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2018.

Les **revenus locatifs** s'élèvent ainsi à 95,5 M€ au 30 juin 2019, en hausse de **+3,6%** par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2018, reflétant la croissance des loyers facturés et la progression significative des droits d'entrée.

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 6,4 M€ pour le 1<sup>er</sup> semestre 2019, contre 6,3 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2018. Le ratio charges sur immeubles non récupérées / loyers facturés s'élève ainsi à **6,8%** sur le 1<sup>er</sup> semestre 2019, contre **6,9%** sur le 1<sup>er</sup> semestre 2018. Cette bonne maîtrise du restant à charge et l'orientation positive des revenus locatifs permet aux loyers nets de ressortir en hausse de **+3,8%** au 30 juin 2019 par rapport au 30 juin 2018, à 89,1 M€ contre 85,8 M€.

### 1.3.2. Nouvelle surperformance dans un marché qui se normalise

Après une activité perturbée par les mouvements sociaux au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018 et au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, la dynamique commerciale positive a repris et le leadership des centres de Mercialys sur leur zone de chalandise s'est traduit par une nouvelle surperformance par rapport au benchmark national.

En cumul à fin mai 2019, le **chiffre d'affaires des commerçants** des grands centres et principaux centres locaux de proximité de la Société<sup>7</sup> affiche une progression de **+1,2%**, soit 80 pb de plus que l'indice du CNCC<sup>8</sup> qui progresse de **+0,4%**.

En cumul à fin juin 2019, la **fréquentation** des grands centres et principaux centres locaux de proximité de Mercialys<sup>7</sup> ressort pour sa part **+1,3%**, soit 100 pb au-dessus de l'indice du CNCC<sup>8</sup> qui affiche **+0,3%**.

<sup>4</sup> L'indexation du 1<sup>er</sup> semestre 2019 correspond, dans la grande majorité des baux, à la variation de l'indice ILC, comprise entre le deuxième trimestre 2017 et le deuxième trimestre 2018 (+2,4%)

<sup>5</sup> Base vacants au dernier loyer connu pour les recommercialisations

<sup>6</sup> Indemnités payées par un locataire afin de modifier la destination de son bail et pouvoir exercer une activité autre que celle originellement prévue au contrat de location

<sup>7</sup> Grands centres et principaux centres leaders de proximité de Mercialys à surfaces constantes, représentant environ 85% de la valeur des centres commerciaux de la Société

<sup>8</sup> Indice CNCC tous centres, périmètre comparable

Le **taux de vacance financière courante**<sup>9</sup> – qui exclut la vacance « stratégique » décidée afin de faciliter la mise en place des plans d'extensions et restructurations – demeure à un niveau très faible. Il s'élève à 2,6% au 1<sup>er</sup> semestre 2019, un niveau proche de 2018 (2,5% au 31 décembre comme au 30 juin 2018). Le taux de vacance total<sup>10</sup> s'élève, lui, à 3,0% au 30 juin 2019, stable par rapport au 31 décembre 2018 (3,0%) et en baisse par rapport au 30 juin 2018 (3,4%).

Le **coût d'occupation**<sup>11</sup> des locataires s'établit à 10,6 % sur les grands centres commerciaux, pratiquement stable par rapport au 31 décembre 2018 (10,5%). Ce taux reste à un niveau modéré comparé aux pairs de Mercialis. Il traduit à la fois le poids raisonnable du coût de l'immobilier dans le compte d'exploitation des commerçants et la marge d'augmentation possible de ces loyers lors des renouvellements ou à l'occasion de restructurations.

Le **taux de recouvrement** sur 12 mois à fin juin 2019 est resté élevé à 96,6% de la facturation, quasiment stable par rapport au taux constaté à fin décembre 2018 (96,7%).

### 1.3.3. Evolution de la structure des baux

Les loyers perçus par Mercialis proviennent d'enseignes très diversifiées puisque, à l'exception des enseignes du Groupe Casino et de H&M (2,6%), aucun autre locataire ne représente plus de 2% du loyer total.

Le poids de Casino dans les loyers totaux représente 28,9% au 30 juin 2019, contre 28,7% au 31 décembre 2018 et 29,4% au 30 juin 2018. Cette tendance sur le semestre s'explique principalement par la cession du site de Gap. Les promesses de vente signées sur les sites Monoprix de Saint-Germain-en-Laye et de La Garenne-Colombes participeront à réduire à l'avenir l'exposition de Mercialis à son premier locataire, dans le cadre de la diversification des risques de la Société.

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

	Nombre de baux	LMG* + variable annuels 30/06/2019 (en M€)	30/06/2019 (en %)	30/06/2018 (en %)
Enseignes nationales et internationales	1 477	110,6	60,0%	59,9%
Enseignes locales	580	20,4	11,1%	10,7%
Cafétérias Casino / Restauration	6	1,1	0,6%	0,6%
Monoprix	8	11,9	6,4%	6,5%
Géant Casino et autres entités	52	40,3	21,9%	22,3%
<b>Total</b>	<b>2 123</b>	<b>184,3</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

\* LMG = Loyer Minimum Garanti

<sup>9</sup> Le taux d'occupation, tout comme le taux de vacance de Mercialis, n'intègre pas les conventions liées à l'activité de Commerce Éphémère

<sup>10</sup> Conformément à la méthode de calcul EPRA : valeur locative des locaux vacants / (loyer minimum garanti annualisé des locaux occupés + valeur locative des locaux vacants)

<sup>11</sup> Rapport entre le loyer, les charges (y compris fonds marketing) et les travaux refacturés, payés par les commerçants et leur chiffre d'affaires (hors grandes surfaces alimentaires): (loyer + charges + travaux refacturés TTC) / chiffre d'affaires TTC

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

	30/06/2019	30/06/2018
Restauration	7,5%	7,4%
Santé et beauté	10,7%	10,5%
Culture, cadeaux et sport	13,8%	13,4%
Equipement de la personne	31,2%	31,0%
Equipement du ménage	6,4%	7,0%
Grandes surfaces alimentaires	27,7%	28,1%
Services	2,7%	2,6%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

La **structure des loyers** au 30 juin 2019 montre la prédominance, en nombre, des baux intégrant une clause variable, la part de loyer variable étant très limitée :

	Nombre de baux	En millions d'euros	30/06/2019 (en %)	30/06/2018 (en %)
Baux avec clause variable	1 282	100,5	55%	55%
- dont Loyer Minimum Garanti		96,0	52%	52%
- dont Loyer Variable		4,5	2%	3%
Baux sans clause variable	841	83,8	45%	45%
<b>Total</b>	<b>2 123</b>	<b>184,3</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

La structure des loyers au 30 juin 2019 présente par ailleurs une prédominance de baux indexés à l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) :

	Nombre de baux	En millions d'euros	30/06/2019 (en %)	30/06/2018 (en %)
Baux indexés à l'ILC	1 702	168,6	94%	92%
Baux indexés à l'ICC	205	9,3	5%	7%
Baux indexés à l'ILAT ou non révisables	216	1,8	1%	1%
<b>Total</b>	<b>2 123</b>	<b>179,7</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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

	Nombre de baux	LMG + variable annuels (en M€)	Part des baux échus (% LMG + variable annuels)
Echus au 31/12/2018	314	14,5	7,8%
2019	127	6,5	3,5%
2020	188	13,3	7,2%
2021	155	9,2	5,0%
2022	160	10,6	5,8%
2023	110	8,4	4,6%
2024	154	10,6	5,7%
2025	145	9,6	5,2%
2026	240	25,9	14,1%
2027	251	48,2	26,1%
2028 et au-delà	279	27,5	14,9%
<b>Total</b>	<b>2 123</b>	<b>184,3</b>	<b>100,0%</b>

### 1.3.4. Revenus de gestion, charges de structure et EBITDA

(en milliers d'euros)	30/06/2019	30/06/2018	% var
<b>Loyers nets</b>	<b>89 063</b>	<b>85 823</b>	<b>+3,8%</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	1 690	1 609	+5,1%
Autres produits et charges	-2 977	-2 934	+1,5%
Charges de personnel	-6 294	-5 852	+7,6%
<b>EBITDA</b>	<b>81 482</b>	<b>78 647</b>	<b>+3,6%</b>
% revenus locatifs	85,3%	85,3%	-

Les **revenus de gestion, d'administration et d'autres activités** comprennent notamment les honoraires facturés au titre de prestations de service réalisées par certaines équipes de Mercialys (que ce soit dans le cadre d'une prestation de conseil réalisée par l'équipe d'asset management qui travaille de façon transversale pour Mercialys et le Groupe Casino, ou dans le cadre de la prestation de direction de centre réalisée par les équipes), des honoraires de commercialisation, des honoraires d'asset management et des honoraires de conseil dans le cadre des partenariats mis en place.

Les honoraires facturés au 30 juin 2019 s'établissent à 1,7 M€ contre 1,6 M€ au 30 juin 2018.

Aucune **marge de promotion immobilière** n'a été comptabilisée au 1<sup>er</sup> semestre 2019, ni au 1<sup>er</sup> semestre 2018.

Les **autres produits courants** de 0,3 M€ comptabilisés au 1<sup>er</sup> semestre 2019 intègrent des dividendes reçus de l'OPCI créée en partenariat avec la société Union Investment en 2011. Cet OPCI est détenu à 80% par Union Investment et 20% par Mercialys et est comptabilisé dans les comptes de Mercialys sous forme de titres non consolidés dans les actifs non courants. Mercialys est l'opérateur de ce fonds en charge de l'asset management et de la commercialisation. Ces dividendes, s'apparentant à des revenus locatifs nets, sont comptabilisés en résultat opérationnel.

Les **autres charges courantes** comprennent principalement les coûts de structure. Ces coûts de structure regroupent notamment les dépenses de communication financière, les jetons de présence versés aux membres du Conseil d'administration, les dépenses de communication institutionnelle, de communication des centres, les frais d'études marketing, les honoraires versés au Groupe Casino pour les prestations objets de la Convention de 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 1<sup>er</sup> semestre 2019, ces charges se sont élevées à 3,3 M€ contre 3,2 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2018. Cette évolution traduit notamment les efforts de maîtrise des coûts de structure menés par la Société.

Les **charges de personnel** s'élèvent à 6,3 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2019, vs. 5,9 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2018. Une partie de ces charges de personnel fait l'objet d'une facturation d'honoraires, que ce soit dans le cadre de prestations de conseil réalisées par l'équipe d'asset management qui travaille de façon transversale pour Mercialys et le Groupe Casino, ou dans le cadre de prestations de direction de centre réalisées par les équipes de Mercialys (cf. paragraphe ci-avant relatif aux revenus de gestion, d'administration et d'autres activités).

En conséquence de ce qui précède, le **résultat opérationnel avant amortissement, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels (EBITDA<sup>12</sup>)** s'élève à 81,5 M€ au 30 juin 2019, en hausse de +3,6% par rapport au 30 juin 2018 (78,6 M€). Le ratio EBITDA / revenus locatifs reste stable à un excellent niveau de 85,3% à fin juin 2019.

<sup>12</sup> Earnings before interests, tax, depreciation and amortization

### 1.3.5. Résultat financier

Mercialys a remboursé à son échéance, le 26 mars 2019, la souche obligataire de 479,7 M€ portant un coupon de 4,125%.

Le **résultat financier** s'établit à 13,4 M€ au 30 juin 2019 contre 16,2 M€ au 30 juin 2018. Les éléments non récurrents (inefficacité des couvertures et risque de défaillance bancaire) représentent 0,1 M€ à fin juin 2019, contre un montant non significatif à fin juin 2018. Le résultat financier pris en compte dans le calcul du résultat des opérations (FFO) ressort ainsi à 13,3 M€ au 30 juin 2019, contre 16,2 M€ au 30 juin 2018.

Le **coût moyen réel de la dette tirée** au 30 juin 2019 ressort à 1,4%, en forte baisse par rapport au coût de 1,8% constaté au 30 juin et 31 décembre 2018, reflétant l'impact du remboursement de la dette obligataire et l'effet favorable de l'émission de billets de trésorerie.

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2019	30/06/2018	% var
<b>Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie (a)</b>	<b>126</b>	<b>195</b>	<b>-35,4%</b>
Coût de la dette mise en place (b)	-17 570	-21 391	-17,9%
Impact des instruments de couverture (c)	5 331	5 888	-9,5%
Coût des crédits-baux immobiliers (d)	0	0	-
<b>Coût de l'endettement financier brut hors éléments exceptionnels</b>	<b>-12 239</b>	<b>-15 503</b>	<b>-21,1%</b>
Amortissement exceptionnel des frais en lien avec le remboursement anticipé de la dette bancaire (e)	0	0	-
<b>Coût de l'endettement financier brut (f) = (b)+(c)+(d)+(e)</b>	<b>-12 239</b>	<b>-15 503</b>	<b>-21,1%</b>
<b>Coût de l'endettement financier net (g) = (a)+(f)</b>	<b>-12 113</b>	<b>-15 308</b>	<b>-20,9%</b>
Coût du Revolving Credit Facility et des prêts bilatéraux (non tirés) (h)	- 1 219	-1 058	15,3%
Autres charges financières (i)	-181	-6	na
<b>Autres charges financières hors éléments exceptionnels (j) = (h)+(i)</b>	<b>-1 400</b>	<b>-1 064</b>	<b>+31,6%</b>
Amortissement exceptionnel en lien avec le refinancement du RCF (k)	0	0	-
<b>Autres charges financières (l) = (j)+(k)</b>	<b>-1 400</b>	<b>-1 064</b>	<b>+31,6%</b>
<b>TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (m) = (f)+(l)</b>	<b>-13 639</b>	<b>-16 566</b>	<b>-17,7%</b>
Produits issus des participations	0	0	-
Autres produits financiers	134	162	-17,3%
<b>Autres produits financiers (n)</b>	<b>134</b>	<b>162</b>	<b>-17,3%</b>
<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS (o) = (a)+(n)</b>	<b>260</b>	<b>357</b>	<b>-27,2%</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER = (m)+(o)</b>	<b>-13 379</b>	<b>-16 211</b>	<b>-17,5%</b>

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

#### 1.3.6.1. Résultat des opérations (FFO)

(en milliers d'euros)	30/06/2019	30/06/2018	% var
<b>EBITDA</b>	<b>81 482</b>	<b>78 647</b>	<b>+3,6%</b>
Résultat financier (hors impact de l'inefficacité des couvertures et risque de défaillance bancaire)	-13 252	-16 194	-18,2%
Reprise / (dotation) aux provisions	-172	589	na
Autres produits et charges opérationnels (hors plus-value de cessions et dépréciations)	-32	838	na
Charge d'impôt	-1 795	-1 076	+66,9%
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence (hors amortissements et dépréciations)	1 955	2 170	-9,9%
Intérêts ne donnant pas le contrôle (hors plus-values et amortissements)	-5 211	-5 159	+1,0%
<b>FFO</b>	<b>62 975</b>	<b>59 815</b>	<b>+5,3%</b>
<b>FFO par action<sup>13</sup></b>	<b>0,69</b>	<b>0,65</b>	<b>+5,3%</b>

Le régime fiscal des SIIC exonère d'impôt sur les sociétés les résultats provenant des activités immobilières, à condition qu'au moins 95 % du résultat issu des revenus locatifs et 70 % des plus-values de cession d'actifs immobiliers soient distribués. Les charges constatées par Mercialys au titre de l'impôt sont donc engendrées par la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), l'impôt sur les sociétés sur des activités n'entrant pas dans le statut SIIC et les impôts différés.

Le 1<sup>er</sup> semestre 2019 enregistre une **charge d'impôt** de 1,8 M€, composée de 1,1 M€ de CVAE, 0,4 M€ d'impôt sur les sociétés et 0,3 M€ d'impôt différé. La charge d'impôt au 1<sup>er</sup> semestre 2018 s'était élevée à 1,1 M€.

Le montant pris en compte au 30 juin 2019 au titre de la **quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence (hors amortissements et dépréciations)** s'élève à 2,0 M€ contre 2,2 M€ au 30 juin 2018. Les sociétés comptabilisées par mise en équivalence dans les comptes consolidés de Mercialys sont la SCI AMR (créée en partenariat avec Amundi Immobilier en 2013), la SNC Aix2 (dont Mercialys a acquis 50% des parts en décembre 2013 et dont Altarea Cogedim détient les 50% restants), la société Corin Asset Management SAS (dont Mercialys détient 40% des parts), ainsi que la SCI Rennes Anglet (dont Mercialys détient 30% des parts).

Les **intérêts ne donnant pas le contrôle (hors plus-values et amortissements)** ressortent à 5,2 M€ au 30 juin 2019, stables par rapport au 30 juin 2018. Ils sont liés à la participation de 49 % de BNP Paribas REIM France dans les sociétés Hyperthetis Participations et Immosiris. Mercialys conservant le contrôle exclusif, ces filiales sont consolidées par intégration globale.

Sur la base de ces éléments, le **résultat des opérations (FFO)**, qui correspond au résultat net avant dotation aux amortissements, plus-values de cession nettes de frais associés, dépréciations d'actifs éventuelles, et autres effets non récurrents, s'élève à 63,0 M€ au 30 juin 2019, contre 59,8 M€ au 30 juin 2018, soit une hausse de +5,3%. Considérant le nombre d'actions moyen pondéré totalement dilué à la fin du semestre, le FFO représente 0,69 euro par action au 30 juin 2019, contre 0,65 euro par action au 30 juin 2018, soit une hausse de +5,3%.

<sup>13</sup> Calculé sur le nombre d'actions moyen non dilué (basique), soit 91 689 775 actions

### 1.3.6.2. Résultat net part du groupe (RNPG)

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2019	30/06/2018	% var
FFO	62 975	59 815	+5,3%
Dotation aux amortissements	-20 201	-18 119	+11,5%
Autres produits et charges opérationnels	-4 862	3 116	na
Inefficacité des couvertures et risque de défaillance bancaire	-127	-18	na
Intérêts ne donnant pas le contrôle et SME : plus-values, amortissements et dépréciations	192	118	+62,7%
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>37 977</b>	<b>44 913</b>	<b>-15,4%</b>

Les **dotations aux amortissements et aux provisions** s'établissent à 20,2 M€ au 30 juin 2019 contre 18,1 M€ au 30 juin 2018, cette évolution reflétant les investissements réalisés par Mercialys sur la période.

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

Le montant des autres produits opérationnels s'élève à 10,6 M€ au 30 juin 2019, contre 15,6 M€ au 30 juin 2018. Ce montant inclut essentiellement :

- le produit de 10,6 M€ lié aux cessions réalisées sur la période

Le montant des autres charges opérationnelles s'élève à 15,5 M€ au 30 juin 2019, contre 12,4 M€ au 30 juin 2018. Il correspond essentiellement à :

- la valeur nette comptable des actifs cédés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2019 et frais afférant à ces cessions, soit 9,0 M€
- des dotations aux provisions pour dépréciation d'immeubles de placement pour 6,5 M€

Sur cette base, le montant de la plus-value nette constatée sur les cessions dans les comptes consolidés au 30 juin 2019 ressort à 1,6 M€.

Dès lors, le **résultat net part du Groupe**, tel que défini par les normes IFRS, s'élève à 38,0 M€ au 30 juin 2019 contre 44,9 M€ au 30 juin 2018, soit une baisse de -15,4%.

## 1.4. Livraisons, investissements et cessions

### 1.4.1. Des cessions et des promesses de vente pour un montant cumulé de 121,1 M€ AEM à fin juillet 2019

Au cours d'un 1<sup>er</sup> semestre 2019 toujours marqué par une moindre inclination des investisseurs vis-à-vis des actifs d'immobilier de commerce, Mercialys a finalisé la cession du **site de Gap** en février pour un montant de 7,1 M€ AEM.

Mercialys a également signé des **promesses de vente sur les sites Monoprix de Saint-Germain-en-Laye** en juillet pour un montant de 52,6 M€ AEM et de **La Garenne-Colombes** en mai pour un montant de 44,1 M€ AEM. Malgré d'importantes diligences mises en place par l'équipe dédiée aux développements urbains mixtes, les projets liés à ces actifs apparaissaient compromis compte tenu de contraintes opérationnelles, juridiques et administratives.

Enfin, la SCI Rennes-Anglet, dont Mercialys détient une participation de 30%, a cédé en mai les **murs de l'hypermarché d'Anglet** pour un montant de 21,1 M€ AEM à un adhérent Leclerc, Mercialys cédant parallèlement des lots détenus en propre sur ce site pour 3,0 M€ AEM. Cette même société a également cédé en juillet les **murs de l'hypermarché de Rennes** à un adhérent Leclerc pour un montant de 25,9 M€ AEM, Mercialys cédant parallèlement un lot détenu en propre sur ce site pour 0,3 M€ AEM. L'impact cumulé de ces cessions sur les sites de Rennes et Anglet ressort, en quote-part Mercialys, à 17,4 M€ AEM.

Ces opérations participeront à diminuer l'exposition globale des loyers de Mercialys à son premier locataire, dans le cadre de la diversification des risques de la Société.

La Société entend poursuivre sa dynamique de cessions, avec une dizaine d'actifs non stratégiques identifiés pour une valeur équivalente à environ 200 M€ de valeur de patrimoine droits compris, et la possibilité en parallèle de céder des actifs mûres complémentaires en fonction des opportunités de marché.

### 1.4.2. Des investissements largement maîtrisés au titre du portefeuille de développements et des avancées sur les projets mixtes

Afin de préserver une structure financière équilibrée, Mercialys a fortement limité ses investissements sur la période, usant à ce titre de la flexibilité offerte par son portefeuille de projets de développement. Les investissements liés au pipeline ont ainsi représenté un montant marginal au 1<sup>er</sup> semestre 2019 et ont essentiellement porté sur le site du Port à La Réunion.

A fin juin 2019, le portefeuille de projets de Mercialys s'établit à **558 M€ à l'horizon 2025**. Il comprend des projets pouvant être activés rapidement en fonction de l'évolution des cessions d'actifs.

A noter que des avancées significatives ont eu lieu sur la période concernant les projets de développements urbains mixtes, les dépôts des dossiers de demande de permis de construire étant notamment prévus pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 pour le projet de Saint-Denis, pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2020 pour celui de Marcq-en-Barœul et pour le 2<sup>ème</sup> trimestre 2020 pour celui de Puteaux.

(en millions d'euros)	Investissement total	Investissement restant à engager	Loyers nets prévisionnels	Rendement net cible (%)	Date de livraison
<b>PROJETS ENGAGÉS</b>	<b>12,1</b>	<b>11,6</b>	<b>0,9</b>	<b>7,1%</b>	<b>2019</b>
<b>Le Port</b>	<b>12,1</b>	<b>11,6</b>	<b>0,9</b>	<b>7,1%</b>	<b>2019</b>
Village de restauration	0,8	0,2	-	-	-
Retail Park	11,3	11,3	-	-	-
<b>PROJETS MAÎTRISÉS</b>	<b>207,3</b>	<b>207,0</b>	<b>10,4<sup>14</sup></b>	<b>6,7%<sup>14</sup></b>	<b>2020 / 2022</b>
<b>Restructurations et requalifications</b>	<b>66,2</b>	<b>65,9</b>	<b>4,4</b>	<b>6,7%</b>	<b>2020 / 2021</b>
dont Aix-Marseille Plan de Campagne (transf.)	10,4	10,4	-	-	-
<b>Extensions et retail parks</b>	<b>88,9</b>	<b>88,9</b>	<b>6,0</b>	<b>6,7%</b>	<b>2020 / 2022</b>
dont Aix-Marseille Plan de Campagne (ext. phase 1)	13,5	13,5	-	-	-
<b>Projets mixtes de centre-ville</b>	<b>52,2</b>	<b>52,2</b>	<b>na</b>	<b>na</b>	<b>2021 / 2022</b>
<b>PROJETS IDENTIFIÉS</b>	<b>338,3</b>	<b>338,2</b>	<b>21,6<sup>14</sup></b>	<b>7,0%<sup>14</sup></b>	<b>2022 / 2025</b>
<b>TOTAL PROJETS</b>	<b>557,7</b>	<b>556,8</b>	<b>32,9<sup>14</sup></b>	<b>6,9%<sup>14</sup></b>	<b>2019 / 2025</b>

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

## 1.5. Expertise du patrimoine immobilier et Actif Net Réévalué

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

Sur ces bases, **la valorisation du patrimoine** ressort à 3 750,8 M€ droits inclus au 30 juin 2019, contre 3 780,2 M€ au 31 décembre 2018. Hors droits, cette valeur ressort à 3 528,5 M€ à fin juin 2019 contre 3 556,9 M€ à fin décembre 2018.

La valeur du portefeuille droits inclus s'inscrit donc en léger recul de -0,8% sur 6 mois (-0,5% à périmètre constant<sup>15</sup>) et de -1,2% sur 12 mois (-1,3% à périmètre constant).

Le **taux de rendement moyen des expertises** ressort à 5,20% au 30 juin 2019, contre 5,10% au 31 décembre 2018 et de 5,07% au 30 juin 2018.

Catégorie d'actif immobilier	Taux de rendement moyen 30/06/2019	Taux de rendement moyen 31/12/2018	Taux de rendement moyen 30/06/2018
Grands centres régionaux et commerciaux	5,04%	4,93%	4,82%
Centres locaux de proximité et actifs de centre-ville	5,84%	5,78%	5,88%
Ensemble du portefeuille <sup>16</sup>	5,20%	5,10%	5,07%

<sup>14</sup> Hors impact des projets mixtes de centre-ville pouvant également générer des marges de promotion immobilière

<sup>15</sup> Sites constants en surface

<sup>16</sup> Incluant les autres actifs (grandes surfaces spécialisées, cafeterias indépendantes et autres sites isolés)

Le tableau suivant présente la répartition du portefeuille immobilier de Mercialys en termes de juste valeur et de surface locative brute par catégorie de site au 30 juin 2019, ainsi que les loyers d'expertise correspondants :

Catégorie d'actif immobilier	Nombre d'actifs au 30/06/2019	Valeur d'expertise (hors droit) au 30/06/2019		Valeur d'expertise (droits inclus) au 30/06/2019		Surface locative brute au 30/06/2019		Loyers nets potentiels d'expertise	
		(M€)	(%)	(M€)	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(M€)	(%)
Grands centres régionaux et commerciaux	25	2 812,5	79,7%	2 985,4	79,6%	654 852	76,0%	150,6	77,2%
Centres locaux de proximité et actifs de centre-ville	29	696,4	19,7%	744,4	19,8%	197 752	22,9%	43,5	22,3%
<b>Sous-total</b>	<b>54</b>	<b>3 508,9</b>	<b>99,4%</b>	<b>3 729,8</b>	<b>99,4%</b>	<b>852 603</b>	<b>98,9%</b>	<b>194,1</b>	<b>99,5%</b>
Autres sites <sup>16</sup>	6	19,6	0,6%	21,0	0,6%	9 102	1,1%	0,9	0,5%
<b>Total</b>	<b>60</b>	<b>3 528,5</b>	<b>100,0%</b>	<b>3 750,8</b>	<b>100,0%</b>	<b>861 705</b>	<b>100,0%</b>	<b>195,0</b>	<b>100,0%</b>

L'**actif net réévalué triple net (format EPRA)** ressort en baisse de -3,5% sur 6 mois et de -1,9% sur 12 mois à 20,40 euros par action. Cette variation de -0,74 euros par action sur le semestre résulte des impacts suivants :

- versement de dividendes : -0,62 €
- résultat des opérations (FFO) : +0,69 €
- variation de la plus-value latente (soit le différentiel entre la valeur nette comptable des actifs au bilan et la valeur d'expertise hors droits) : -0,18 €, dont un effet taux pour -0,64 €, un effet loyers pour +0,43 € et d'autres effets<sup>17</sup> pour +0,03 €
- variation de la juste valeur de la dette à taux fixe : -0,40 €
- variation de la juste valeur des dérivés et autres éléments : -0,23 €

Après prise en compte de l'évolution du rendement moyen des expertises du patrimoine de Mercialys par rapport au 31 décembre 2018, la **grille des taux de capitalisation applicables pour le second semestre 2019** aux opérations d'investissements entrant dans le cadre de la Convention de partenariat signée entre Mercialys et Casino est la suivante :

Type d'actif	Centres commerciaux		Retail parks		Centre-ville
	France continentale	Corse et DOM TOM	France continentale	Corse et DOM TOM	
> 20 000 m <sup>2</sup>	5,6%	6,1%	6,1%	6,5%	5,4%
5 000 à 20 000 m <sup>2</sup>	6,0%	6,5%	6,5%	6,8%	5,7%
< 5 000 m <sup>2</sup>	6,5%	6,8%	6,8%	7,5%	6,1%

<sup>17</sup> Dont impact de la réévaluation des actifs hors périmètre organique et des Sociétés Mises en Equivalence, des capex de maintenance et des plus-values de cessions d'actifs

## 1.6. Structure financière

### 1.6.1. Coût et structure de la dette

Au 30 juin 2019, le montant de la **dette tirée** par Mercialys s'élève à 1 601 M€ se décomposant en :

- une souche obligataire d'un montant nominal total de 750 M€, rémunérée au taux fixe de 1,787%, avec une échéance en mars 2023 ;
- une souche obligataire d'un montant nominal total de 300 M€, rémunérée au taux fixe de 1,80%, avec une échéance en février 2026 ;
- une souche obligataire, sous format de placement privé, d'un montant nominal total de 150 M€, rémunérée au taux fixe de 2,00%, avec une échéance en novembre 2027 ;
- 401 M€ d'encours de billets de trésorerie rémunérés à un taux moyen légèrement négatif.

La **dette financière nette** s'établit à 1 470,2 M€ au 30 juin 2019, contre 1 478,2 M€ au 31 décembre 2018.

La **trésorerie** du Groupe s'élève à 119,9 M€ au 30 juin 2019, contre 377,0 M€ au 31 décembre 2018. Les principaux flux ayant impacté la variation de trésorerie sur la période sont notamment :

- les flux nets de trésorerie générés par l'activité sur la période : +79,8 M€
- les encaissements/décaissements liés aux cessions/acquisitions d'actifs réalisés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2019 : -1,0 M€
- la distribution de dividendes aux actionnaires et aux minoritaires : -58,3 M€
- le remboursement d'emprunts net de l'émission de billets de trésorerie : -262,2 M€
- les intérêts nets versés : -15,2 M€

Le **coût moyen réel de la dette tirée** ressort à 1,4% au 30 juin 2019, en forte baisse par rapport au 31 décembre 2018 et au 30 juin 2018 (1,8%), reflétant à la fois l'effet du remboursement en mars 2019 de l'obligation portant un coupon de 4,125% et l'impact favorable de l'émission de billets de trésorerie.

Parallèlement, tirant partie d'un contexte de marché très favorable, Mercialys a renforcé la **couverture de sa dette**, afin d'optimiser sa séquence de frais financiers. A ce titre, la position de dette à taux fixe (y compris billets de trésorerie) ressort à 80%, contre 63% à fin décembre 2018, et, toutes choses égales par ailleurs, s'élèverait à plus de 85% à fin 2019 compte tenu de l'activation différée d'instruments de couverture.

### 1.6.2. Liquidité et maturité de la dette

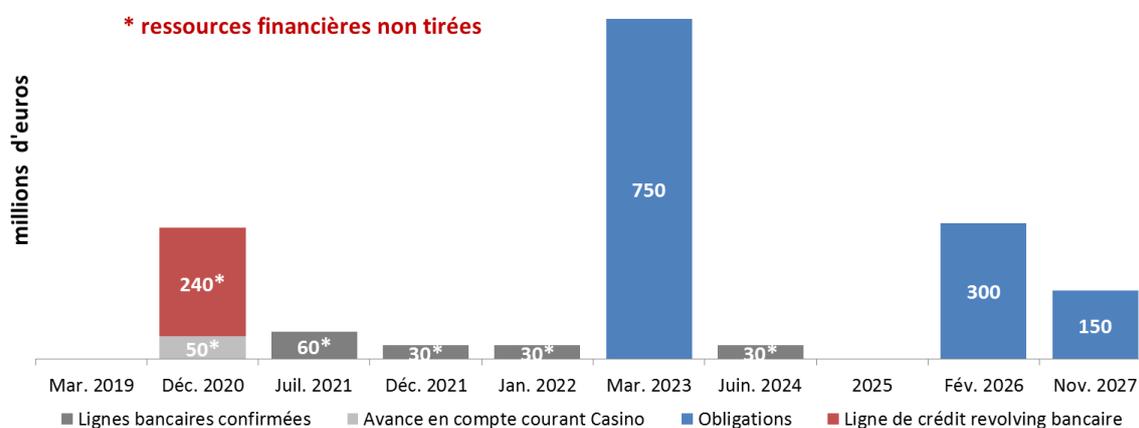
La **maturité moyenne de la dette tirée** s'élève à 3,9 ans au 30 juin 2019, contre 3,7 ans au 31 décembre 2018 et 4,1 ans au 30 juin 2018.

Mercialys dispose, par ailleurs, de **ressources financières non tirées** à hauteur de 440 M€, montant accru de 30 M€ par rapport à fin 2018, une nouvelle ligne bancaire ayant été mise en place avec un établissement français qui ne faisait auparavant pas partie du pool bancaire de la Société. Ces ressources permettent à Mercialys de financer l'activité courante et les besoins en trésorerie de la Société et de ses filiales et d'assurer un niveau de liquidité confortable :

- une ligne de crédit revolving bancaire de 240 M€, d'une maturité à décembre 2020. La marge sur Euribor est de 115 pb. Lorsqu'elle n'est pas tirée, cette ligne donne lieu au paiement d'une commission de non-utilisation de 0,46% (pour une notation BBB) ;
- quatre lignes bancaires confirmées pour un montant total de 120 M€, d'une maturité comprise entre juillet 2021 et janvier 2022. La marge sur Euribor est inférieure à 100 pb (pour une notation BBB) ;
- une ligne bancaire confirmée pour un montant de 30 M€, d'une maturité à juin 2024. La marge sur Euribor est de 100 pb (pour une notation BBB) ;
- une avance en compte courant Casino dans la limite de 50 M€, d'une maturité à décembre 2020, dont le coût varie entre 40 et 95 pb au-dessus de l'Euribor.

De plus, Mercialys dispose d'un programme de billets de trésorerie de 500 M€ mis en place au 2<sup>nd</sup> semestre 2012. Il est utilisé à hauteur de 401 M€ (encours au 30 juin 2019).

Le graphique ci-dessous présente l'**échancier de la dette** du groupe au 30 juin 2019 (y compris les ressources financières non tirées et hors billets de trésorerie).



### 1.6.3. Covenants bancaires et notation financière

La situation financière de Mercialys au 30 juin 2019 satisfait l'ensemble des différents covenants prévus dans les différents contrats de crédit.

Ainsi, le ratio d'endettement financier net / valeur d'expertise hors droits des actifs (**LTV : Loan-To-Value**) s'établit à 40,9%, à fin juin 2019 bien en-dessous du covenant contractuel (LTV < 50%). Droits inclus, le ratio LTV à fin juin 2019 ressort à 38,5%.

Proforma des promesses de vente signées sur le site Monoprix de Saint-Germain-en-Laye en juillet 2019 et sur celui de La Garenne-Colombes en mai 2019, le ratio de LTV hors droits ressortirait à 39,3%.

	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2018
Endettement financier net (M€)	1 470,2	1 478,2	1 465,5
Valeur d'expertise hors droits des actifs (M€) <sup>18</sup>	3 593,7	3 621,2	3 644,2
<b>Loan To Value (LTV)</b>	<b>40,9%</b>	<b>40,8%</b>	<b>40,2%</b>

<sup>18</sup> Incluant la valeur de marché des titres des sociétés mises en équivalence, soit 65,2 M€ au 30 juin 2019, la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise

De même, le ratio d'EBITDA / coût de l'endettement financier net (**ICR : Interest Coverage Ratio**) s'établit à 6,7x, bien au-delà du covenant contractuel (ICR > 2), et en forte amélioration suite au remboursement de l'obligation à maturité mars 2019 portant un coupon de 4,125%:

	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2018
EBITDA (M€)	81,5	157,8	78,6
Coût de l'endettement financier net	-12,1	-31,3	-15,3
<b>Interest Coverage Ratio (ICR)</b>	<b>6,7x</b>	<b>5,0x</b>	<b>5,1x</b>

Les deux autres covenants contractuels sont également respectés :

- la **juste valeur hors droits des actifs** au 30 juin 2019 est de 3,5 Md€ (supérieur au covenant contractuel qui fixe une juste valeur hors droits des immeubles de placement supérieure à 1 Md€) ;
- la **dette gagée** au 30 juin 2019 est nulle (inférieur au covenant qui fixe un ratio dette gagée / juste valeur hors droits inférieur à 20%)

Mercialys est notée par l'agence Standard & Poor's. Cette dernière a réitéré le 7 juin 2019 sa notation de Mercialys à BBB avec perspective stable.

## 1.7. Capitaux propres et actionariat

Les **capitaux propres consolidés** s'élèvent à 848,5 M€ au 30 juin 2019 contre 879,5 M€ au 31 décembre 2018.

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

- résultat net du 1<sup>er</sup> semestre 2019 : +42,4 M€
- mise en paiement du solde du dividende au titre de l'exercice 2018 de 0,62 euro/action et des dividendes versés aux minoritaires : -58,3 M€
- opérations réalisées sur les actions propres : +0,2 M€
- variation de juste valeur sur les actifs financiers et les dérivés : -15,4 M€

Le **nombre d'actions en circulation** au 30 juin 2019 s'élève à 92 049 169, inchangé par rapport 31 décembre 2018.

	30/06/2019	2018	2017	2016
Nombre d'actions en circulation				
- Début de période	92 049 169	92 049 169	92 049 169	92 049 169
- Fin de période	92 049 169	92 049 169	92 049 169	92 049 169
Nombre d'actions moyen en circulation	92 049 169	92 049 169	92 049 169	92 049 169
<b>Nombre d'actions moyen (basique)</b>	<b>91 689 775</b>	<b>91 733 866</b>	<b>91 830 447</b>	<b>91 856 715</b>
<b>Nombre d'action moyen (dilué)</b>	<b>91 689 775</b>	<b>91 733 866</b>	<b>91 830 447</b>	<b>91 856 715</b>

Au 30 juin 2019, l'actionariat de Mercialys se décomposait comme suit : Groupe Casino (25,16%), Crédit Agricole<sup>19</sup> (14,98%), Groupe Generali (8,01%), Foncière Euris<sup>20</sup> (1,99%), auto-détention (0,40%), public (49,45%).

<sup>19</sup> Incluant la cession définitive par Groupe Casino de 15 % du capital de Mercialys au travers d'un contrat de total return swap, sur la base de la déclaration de franchissement de seuil du 10 avril 2019 du Groupe Crédit Agricole auprès de l'AMF

<sup>20</sup> Foncière Euris est également exposée économiquement, avec Rallye, à hauteur de 4,1% au travers d'instruments dérivés à dénouement exclusivement monétaire

## 1.8. Facteurs de risques et transactions avec les parties liées

Aucun nouveau facteur de risque n'a été identifié au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2019.

Une description détaillée des principaux risques auxquels est exposée Mercialys est fournie dans la Section 5 du Document de référence 2018 (pages 253 à 273).

De même, aucune évolution notable des relations avec les parties liées n'a eu lieu au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2019.

Une description et une actualisation des principaux contrats et conventions régissant les relations avec les parties liées est disponible à la note 17 de ce rapport financier semestriel, ainsi qu'à la Section 6 du document de référence 2018 (pages 275 à 289).

## 1.9. Perspectives et distribution

Sur la base des résultats affichés par Mercialys pour le 1<sup>er</sup> semestre 2019 et des perspectives de la Société, le Conseil d'administration de Mercialys, réuni le 24 juillet 2019, a décidé le **versement d'un acompte sur dividende** de 0,47 euro par action. Cet acompte, qui sera versé le 23 octobre 2019, correspond à 50% du dividende distribué pour 2018 au titre du résultat récurrent fiscal.

Au titre de l'exercice 2019, Mercialys distribuera un dividende **au moins stable** par rapport à celui de 2018, dans une fourchette de 85% à 95% de son FFO 2019.

Compte tenu des excellentes performances opérationnelles réalisées au 1<sup>er</sup> semestre, **Mercialys confirme ses objectifs au titre de 2019**, à savoir:

- une croissance organique des loyers facturés incluant l'indexation proche de +3% par rapport à 2018, dont au moins +1% hors indexation ;
- un résultat des opérations (FFO) par action en progression d'au moins +4% par rapport à 2018;
- un dividende dans une fourchette de 85% à 95% du FFO 2019, au moins stable par rapport à 2018.

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

La SCI Rennes-Anglet, détenue à 30% par Mercialys, a cédé début juillet les murs de l'hypermarché de Rennes pour un montant de 25,9 M€ acte en main.

En parallèle, Mercialys a cédé un lot détenu en propre sur ce site pour 0,3 M€ acte en main.

En juillet 2019, Mercialys a également signé une promesse de vente sur le site Monoprix de Saint-Germain-en-Laye pour 52,6 M€ acte en main.

## 2. MESURES DE PERFORMANCE EPRA

Mercialys applique les recommandations de l'EPRA<sup>21</sup> pour élaborer des indicateurs détaillés ci-après. L'EPRA est l'organisme représentant les Sociétés Immobilières cotées en Europe et, dans ce cadre, publie des recommandations sur des indicateurs de performance afin d'améliorer la comparabilité des comptes publiés par les différentes sociétés. Mercialys publie dans son Rapport Financier Semestriel et son Document de Référence l'ensemble des indicateurs EPRA définis par les « Best Practices Recommendations », qui sont disponibles sur le site internet de cet organisme.

### 2.1. Résultat et résultat par action EPRA

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

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2019	30/06/2018
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>38,0</b>	<b>44,9</b>
Intérêts ne donnant pas le contrôle et SME : plus-values, amortissements et dépréciations	-0,2	-0,1
Inefficacité des couvertures et risque de défaillance bancaire	0,1	0,0
Plus ou moins-values de cessions et dépréciations incluses dans les autres produits et charges opérationnels	4,9	-3,1
Dotation aux amortissements	20,2	18,1
Marge de promotion immobilière	0,0	0,0
<b>RÉSULTAT EPRA</b>	<b>63,0</b>	<b>59,8</b>
Nombre d'actions moyen basique	91 689 775	91 779 147
<b>RÉSULTAT PAR ACTION EPRA (en euros par action)</b>	<b>0,69</b>	<b>0,65</b>

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

### 2.2. Actif net réévalué EPRA (EPRA NAV)

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2019	30/06/2018
<b>Capitaux propres consolidés, part du Groupe</b>	<b>645,6</b>	<b>692,0</b>
Plus-value latente sur immeubles de placement	1 221,2	1 226,1
Plus-value latente des participations non consolidées et des sociétés mises en équivalence	29,5	33,6
Juste valeur des instruments financiers	16,7	-5,2
Impôts différés au bilan sur les valeurs d'actifs	0,0	0,0
<b>EPRA NAV</b>	<b>1 913,0</b>	<b>1 946,5</b>
Nombre d'actions moyen dilué	91 689 775	91 779 147
<b>EPRA NAV par action (en euros par action)</b>	<b>20,86</b>	<b>21,21</b>

<sup>21</sup> European Public Real Estate Association

### 2.3. Actif réévalué triple net EPRA (EPRA NNAV)

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2019	30/06/2018
<b>EPRA NAV</b>	<b>1 913,0</b>	<b>1 946,5</b>
Juste valeur des instruments financiers	-16,7	5,2
Juste valeur de la dette à taux fixe	-25,7	-42,2
<b>EPRA NNAV</b>	<b>1 870,6</b>	<b>1 909,5</b>
Nombre d'actions moyen dilué	91 689 775	91 779 147
<b>EPRA NNAV par action (en euros par action)</b>	<b>20,40</b>	<b>20,81</b>

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

Le tableau ci-dessous établit le passage entre le taux de rendement tel que publié par Merrialys et les taux de rendement tels que définis par l'EPRA :

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2019	30/06/2018
Immeubles de placement - détenus à 100 %	3 528,5	3 571,3
Actifs en développement (-)	0,0	-54,6
<b>Valeur du portefeuille d'actifs achevés hors droits</b>	<b>3 528,5</b>	<b>3 516,7</b>
Droits de mutation	222,3	223,7
<b>Valeur du portefeuille d'actifs achevés droits inclus</b>	<b>3 750,8</b>	<b>3 740,4</b>
Revenus locatifs annualisés	188,4	181,4
Charges non récupérables (-)	-5,1	-5,4
<b>Loyers nets annualisés</b>	<b>183,3</b>	<b>176,1</b>
Gain théorique relatif à l'expiration des paliers, franchises et autres avantages locatifs consentis aux preneurs	2,5	3,1
<b>Loyers nets annualisés majorés</b>	<b>185,8</b>	<b>179,2</b>
<b>TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA (NET INITIAL YIELD)</b>	<b>4,89%</b>	<b>4,71%</b>
<b>TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET MAJORÉ EPRA ("TOPPED-UP" NET INITIAL YIELD)</b>	<b>4,95%</b>	<b>4,79%</b>

## 2.5. Ratios de coût EPRA

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2019	30/06/2018	Commentaires
Charges opérationnelles et administratives du compte de résultat IFRS	-9,5	-9,1	Frais de personnel et autres charges
Charges locatives nettes	-3,0	-3,4	Impôt foncier et charges locatives non récupérées (y. c. coûts de la vacance)
Honoraires de gestion locative	-1,2	-1,3	Honoraires de gestion locative
Autres produits et charges	-2,2	-1,6	Autres produits et charges sur immeuble hors honoraires de gestion
Part des charges administratives et opérationnelles liées aux JV	0,0	0,0	
<b>Total</b>	<b>-16,0</b>	<b>-15,4</b>	
Les ajustements destinés à calculer le ratio de coût EPRA excluent (si inclus en haut) :			
- les amortissements	0,0	0,0	Amortissements et provisions sur immobilisations
- la location de terrain	0,0	0,2	Loyers payés hors Groupe
- les charges locatives récupérées par une facturation globale (incluse dans le loyer)	0,0	0,0	
<b>Coûts EPRA (incluant la vacance) (A)</b>	<b>-16,0</b>	<b>-15,2</b>	<b>A</b>
Coûts directs de la vacance <sup>22</sup>	1,1	1,0	
<b>Coûts EPRA (excluant la vacance) (B)</b>	<b>-14,9</b>	<b>-14,1</b>	<b>B</b>
Revenus locatifs bruts hors coûts liés à la location de terrain <sup>23</sup>	95,5	91,9	Moins coûts liés aux BAC et baux emphytéotiques
Moins : Charges sur immeubles si comprises dans les revenus locatifs bruts	0,0	0,0	
Plus : Part des revenus locatifs bruts liés aux JV (hors part du coût du terrain)	0,0	0,0	
<b>Revenus locatifs (C)</b>	<b>95,5</b>	<b>91,9</b>	<b>C</b>
<b>RATIO DE COÛT EPRA y compris coûts liés à la vacance</b>	<b>-16,7%</b>	<b>-16,5%</b>	<b>A / C</b>
<b>RATIO DE COÛT EPRA hors coûts liés à la vacance</b>	<b>-15,6%</b>	<b>-15,4%</b>	<b>B / C</b>

## 2.6. Taux de vacance EPRA

Se reporter au paragraphe 1.3.2 du présent rapport financier semestriel.

<sup>22</sup> Le ratio de l'EPRA déduit tous les coûts de la vacance sur les actifs en phase de rénovation et de développement, s'ils ont été comptabilisés comme des postes de dépenses. Les dépenses qui peuvent être exclues sont : taxe foncière, charges de service, aides marketing, assurance, taxe carbone, tout autre coût lié à l'immeuble.

<sup>23</sup> Les revenus locatifs doivent être calculés après déduction des locations de terrain. Toutes les charges de service, de gestion et autres revenus liés aux dépenses du patrimoine doivent être ajoutés et non déduits. Si la location comprend des charges de service, la Société doit les retraiter afin de les exclure. Les aides locatives peuvent être déduites des revenus locatifs, les autres coûts doivent être pris en compte en ligne avec les normes IFRS.

## 2.7. Investissements EPRA

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

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2019	30/06/2018
Acquisitions	0,0	0,0
Développements	1,4	24,0
Portefeuille à périmètre constant	5,7	16,9
Autres	4,2	4,9
<b>TOTAL</b>	<b>11,3</b>	<b>45,8</b>

### 3. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

#### 3.1. Compte de résultat consolidé

Situations intermédiaires au 30 juin 2019 et 2018.

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2019	30/06/2018
<b>Revenus locatifs</b>	<b>95 487</b>	<b>92 152</b>
Impôt foncier non récupéré	-1 060	-1 275
Charges locatives non récupérées	-1 956	-2 137
Charges sur immeubles	-3 408	-2 918
<b>Loyers nets</b>	<b>89 063</b>	<b>85 823</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	1 690	1 609
Autres produits <i>Note 10</i>	276	285
Autres charges	-3 254	-3 218
Charges de personnel	-6 294	-5 852
Dotations aux amortissements	-20 201	-18 119
Reprises / (Dotations) aux provisions	-172	589
Autres produits opérationnels <i>Note 11</i>	11 164	16 757
Autres charges opérationnelles <i>Note 11</i>	-16 059	-12 803
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>56 214</b>	<b>65 070</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	126	195
Coût de l'endettement financier brut	-12 239	-15 503
<b>(Coût de l'endettement financier net) / Produit de la trésorerie nette</b>	<b>-12 113</b>	<b>-15 308</b>
Autres produits financiers <i>Note 13.3.2</i>	134	162
Autres charges financières <i>Note 13.3.2</i>	-1 400	-1 064
<b>Résultat financier</b>	<b>-13 379</b>	<b>-16 211</b>
Impôt <i>Note 15</i>	-1 795	-1 076
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises <i>Note 5</i>	1 350	1 492
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>42 390</b>	<b>49 276</b>
dont intérêts ne donnant pas le contrôle	4 414	4 363
dont part du Groupe	37 977	44 913
<b>Résultat par action<sup>24</sup></b>		
Résultat net, part du Groupe (en euros)	0,41	0,49
Résultat net dilué, part du Groupe (en euros)	0,41	0,49

<sup>24</sup> Sur la base du nombre d'actions moyen pondéré sur la période retraité des actions propres :

- Nombre moyen pondéré d'actions non dilué au 1<sup>er</sup> semestre 2019 = 91 689 775 actions
- Nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué au 1<sup>er</sup> semestre 2019 = 91 689 775 actions

### 3.2. Etat consolidé des produits et des charges comptabilisés

Situations intermédiaires au 30 juin 2019 et 2018.

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2019	30/06/2018
Résultat net de la période	42 390	49 276
<b>Eléments recyclables ultérieurement en résultat</b>	<b>-12 990</b>	<b>-2 000</b>
Couverture de flux de trésorerie	-13 747	-2 000
Effets d'impôts	757	-
<b>Eléments non recyclables ultérieurement en résultat</b>	<b>-2 558</b>	<b>-1 416</b>
Variation de juste valeur des actifs financiers évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global	-1 695	-2 195
Ecart actuariels	-148	35
Effets d'impôts	-715	744
<b>Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice, net d'impôts</b>	<b>-15 548</b>	<b>-3 417</b>
<b>Résultat global de l'ensemble consolidé</b>	<b>26 843</b>	<b>45 859</b>
dont intérêts ne donnant pas le contrôle	4 414	4 363
dont part du Groupe	22 429	41 496

### 3.3. Bilan consolidé

Situation intermédiaire au 30 juin 2019 et exercice clos le 31 décembre 2018.

#### ACTIFS

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2019	31/12/2018
Immobilisations incorporelles	2 948	2 710
Immobilisations corporelles	7	8
Immeubles de placement <i>Note 9</i>	2 233 696	2 322 755
Actifs au titre des droits d'utilisation	10 430	-
Participations dans les entreprises associées <i>Note 5</i>	35 620	35 160
Autres actifs non courants <i>Note 12</i>	74 547	46 773
Actifs d'impôts différés	1 718	1 727
<b>Actifs non courants</b>	<b>2 358 966</b>	<b>2 409 134</b>
Créances clients	20 859	22 341
Autres actifs courants	32 453	49 448
Trésorerie et équivalents de trésorerie <i>Note 13.1</i>	119 945	377 106
Immeubles de placement détenus en vue de la vente <i>Note 9</i>	68 965	3 753
<b>Actifs courants</b>	<b>242 223</b>	<b>452 648</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>2 601 189</b>	<b>2 861 781</b>

#### CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2019	31/12/2018
Capital social	92 049	92 049
Primes, titres auto-détenus et autres réserves	553 528	587 551
Capitaux propres part du Groupe	645 577	679 601
Intérêts ne donnant pas le contrôle	202 941	199 944
<b>Capitaux propres</b>	<b>848 518</b>	<b>879 545</b>
Provisions non courantes	1 263	1 063
Dettes financières non courantes <i>Note 13</i>	1 241 592	1 208 999
Dépôts et cautionnements	22 610	22 081
Passifs de location non courants	10 123	-
Autres dettes non courantes	16 797	3 580
<b>Passifs non courants</b>	<b>1 292 384</b>	<b>1 235 723</b>
Dettes fournisseurs	17 746	14 769
Dettes financières courantes <i>Note 13</i>	404 108	690 939
Passifs de location courants	796	-
Provisions courantes	7 134	7 538
Autres dettes courantes	29 573	33 218
Dette d'impôt exigible courant	929	49
<b>Passifs courants</b>	<b>460 286</b>	<b>746 513</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>2 601 189</b>	<b>2 861 781</b>

### 3.4. Tableau consolidé des flux de trésorerie

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

Situations intermédiaires au 30 juin 2019 et 2018.

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2019	30/06/2018	
Résultat net, part du Groupe	37 977	44 913	
Intérêts ne donnant pas le contrôle	4 414	4 363	
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>42 390</b>	<b>49 276</b>	
Dotation aux amortissements et aux provisions, nette des reprises	26 322	19 253	
Charges / (Produits) calculés liés aux stocks-options et assimilés	164	49	
Autres charges / (Produits) calculés <sup>(2)</sup>	-1 354	-663	
Quote-part de résultat des entreprises associées	-1 350	-1 492	
Dividendes reçus des entreprises associées	551	1 280	
Résultat sur cessions d'actifs	-1 602	-5 616	
Coût / (Produit) de l'endettement financier net	12 113	15 308	
Intérêts financiers nets au titre des contrats de location	173	-	
Charge d'impôt (y compris différé)	1 795	1 076	
<b>Capacité d'Autofinancement (CAF)</b>	<b>79 202</b>	<b>78 471</b>	
Impôts perçus / (versés)	-567	592	
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité, hors dépôts et cautionnements <sup>(3)</sup>	677	3 148	
Variation des dépôts et cautionnements	528	-1 407	
<b>Flux nets de trésorerie générés par l'activité</b>	<b>79 841</b>	<b>80 806</b>	
Décaissements liés aux acquisitions:			
d'immeubles de placement et autres immobilisations	<i>Note 9</i>	-11 318	-45 760
Encaissements liés aux cessions:			
d'immeubles de placement et autres immobilisations	<i>Note 11</i>	10 355	14 595
Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle		-	-43
Investissements dans des entreprises associées <sup>(4)</sup>		-	-975
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>-963</b>	<b>-32 184</b>	
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	<i>Note 7</i>	-56 863	-62 403
Dividendes versés aux intérêts ne donnant pas le contrôle		-1 417	-5 899
Variation des actions propres		12	-3 192
Augmentation des emprunts et dettes financières	<i>Note 13</i>	1 018 200	736 967
Diminution des emprunts et dettes financières	<i>Note 13</i>	-1 280 400	-512 000
Remboursement des passifs de location		-324	-
Intérêts financiers nets perçus		29 961	28 371
Intérêts financiers nets versés		-45 149	-43 828
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>-335 980</b>	<b>138 016</b>	
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>-257 103</b>	<b>186 638</b>	
Trésorerie nette d'ouverture	<i>Note 13.1</i>	377 046	196 469
Trésorerie nette de clôture	<i>Note 13.1</i>	119 943	383 107
dont trésorerie et équivalents de trésorerie		119 945	383 303
dont concours bancaires		-2	-195

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

	30/06/2019	30/06/2018
(2) Les autres charges et produits calculés sont essentiellement composés de :		
la désactualisation des baux à construction	-192	-225
droits d'entrée reçus des locataires, étalés sur la durée du bail	-1 543	-680
l'étalement des frais financiers	355	201
intérêts sur prêts non cash	-26	-
(3) La variation du besoin en fond de roulement se décompose ainsi :	<b>677</b>	<b>3 148</b>
créances clients	1 445	-6 750
dettes fournisseurs	3 001	-2 310
autres créances et dettes	-3 769	12 209

### 3.5. Variation des capitaux propres consolidés

Situations intermédiaires au 30 juin 2019 et 2018.

(en milliers d'euros)	Capital	Réserves liées au capital <sup>25</sup>	Titres auto-détenus	Réserves et résultats consolidés	Ecarts actuariels	Var. actifs financiers par les autres éléments du résultat global	Capitaux propres Part du Groupe <sup>26</sup>	Intérêts ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres totaux
<b>Au 31 décembre 2017</b>	<b>92 049</b>	<b>482 834</b>	<b>-2 943</b>	<b>145 345</b>	<b>-297</b>	<b>1 529</b>	<b>718 517</b>	<b>202 023</b>	<b>920 540</b>
Retraitements IFRS9	-	-	-	-2 690	-	-	-2 690	-2	-2 692
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2018</b>	<b>92 049</b>	<b>482 834</b>	<b>-2 943</b>	<b>142 654</b>	<b>-297</b>	<b>1 529</b>	<b>715 827</b>	<b>202 021</b>	<b>917 848</b>
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice	-	-	-	-2 000	23	-1 439	-3 417	-	-3 417
Résultat de l'exercice	-	-	-	44 913	-	-	44 913	4 363	49 276
<b>Résultat global de l'ensemble consolidé au titre de l'exercice</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>42 913</b>	<b>23</b>	<b>-1 439</b>	<b>41 496</b>	<b>4 363</b>	<b>45 859</b>
Opérations sur actions propres	-	-	-2 579	-402	-	-	-2 981	-	-2 981
Solde des dividendes versés au titre de 2017	-	-	-	-62 403	-	-	-62 403	-5 899	-68 302
Paiements en actions	-	-	-	49	-	-	49	-	49
<b>Au 30 juin 2018</b>	<b>92 049</b>	<b>482 834</b>	<b>-5 521</b>	<b>122 810</b>	<b>-274</b>	<b>90</b>	<b>691 987</b>	<b>200 485</b>	<b>892 472</b>
<b>Au 31 décembre 2018</b>	<b>92 049</b>	<b>482 834</b>	<b>-4 975</b>	<b>111 484</b>	<b>-335</b>	<b>-1 456</b>	<b>679 601</b>	<b>199 944</b>	<b>879 545</b>
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice	-	-	-	-12 990	-110	-2 448	-15 548	-	-15 548
Résultat de l'exercice	-	-	-	37 977	-	-	37 977	4 414	42 390
<b>Résultat global de l'ensemble consolidé au titre de l'exercice</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24 987</b>	<b>-110</b>	<b>-2 448</b>	<b>22 429</b>	<b>4 414</b>	<b>26 843</b>
Opérations sur actions propres	-	-	742	-496	-	-	246	-	246
Solde des dividendes versés au titre de 2018	-	-	-	-56 863	-	-	-56 863	-1 417	-58 280
Paiements en actions	-	-	-	164	-	-	164	-	164
<b>Au 30 juin 2019</b>	<b>92 049</b>	<b>482 834</b>	<b>-4 233</b>	<b>79 276</b>	<b>-445</b>	<b>-3 904</b>	<b>645 577</b>	<b>202 941</b>	<b>848 518</b>

<sup>25</sup> Réserves liées au capital = primes d'émissions, primes d'apport, primes de fusion, réserves légales

<sup>26</sup> Attribuables aux actionnaires de Mercialis SA

## 4. NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

### Informations relatives au Groupe Mercialys

Mercialys est une société anonyme de droit français, spécialisée dans l'immobilier commercial. Son siège social est situé au 16-18, rue du Quatre Septembre, 75002 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 2019 reflètent la situation comptable de la Société et de ses filiales et co-entreprises ainsi que les intérêts du Groupe dans les entreprises associées.

En date du 24 juillet 2019, 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 2019.

### 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 2019.

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

#### Note 1.2: Bases de préparation

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

Ils ne comportent pas toutes les informations et annexes telles que présentées dans les états financiers annuels. De ce fait, il convient d'en effectuer la lecture en parallèle avec les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2018.

Ils sont disponibles sur demande auprès de la Direction de la communication, 16-18, rue du Quatre Septembre, 75002 Paris, ou sur le site internet [www.mercialys.fr](http://www.mercialys.fr).

Les états financiers consolidés du Groupe sont présentés en milliers d'euros, monnaie fonctionnelle des entités du Groupe et de présentation. Ils sont préparés sur la base du coût historique à l'exception des actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global et des instruments dérivés de couverture, évalués à la juste valeur.

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

### Note 1.3: Principes comptables

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des états financiers consolidés résumés au 30 juin 2019 sont identiques à ceux appliqués pour les états financiers consolidés annuels de l'exercice 2018 à l'exception des changements comptables liés aux nouveaux textes suivants applicables à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019 :

- IFRS 16 – Contrats de location
- Interprétation IFRIC 23 – Incertitude relative aux traitements fiscaux
- Amendements à IFRS 9 – Clauses de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative
- Amendements à IAS 28 – Intérêts à long terme dans des entreprises associées et coentreprises
- Amendements à IAS 19 – Modification, réduction ou liquidation d'un régime
- Améliorations annuelles des normes IFRS (cycle 2015-2017) portant principalement sur les normes IAS 12 et IAS 23

Les incidences liées à l'application de la norme IFRS 16 sont détaillées ci-après dans la note 1.4. Les autres textes n'ont pas d'incidence sur les états financiers consolidés du Groupe.

### Note 1.4: Changements de méthodes comptables

**Les principaux changements induits par l'application de la norme IFRS 16 sont les suivantes :**

La norme IFRS 16 qui remplace la norme IAS 17 et les interprétations y afférentes à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019 supprime la distinction entre les contrats de location simple et les contrats de location financement ; elle requiert la reconnaissance d'un actif (« actif au titre des droits d'utilisation ») et un passif financier représentatif des loyers futurs actualisés pour pratiquement tous les contrats de location. La charge de loyer est remplacée par une charge d'amortissement liée au droit d'utilisation et une charge d'intérêt financier liée à la dette de location. Auparavant, le Groupe comptabilisait principalement les charges de location simple sur une base linéaire sur la durée du contrat de location et ne comptabilisait les actifs et les passifs que dans la mesure où il existait un décalage entre les paiements de location réels et la charge comptabilisée. Ainsi, le résultat opérationnel sera positivement impacté ; en sens inverse, le résultat financier sera négativement impacté. Par ailleurs, les flux de trésorerie d'exploitation seront plus élevés dans la mesure où les paiements relatifs à la composante principale du passif financier ainsi que les intérêts associés seront présentés dans les activités de financement. Les contrats de location pour lesquels Mercialys est preneur relèvent de deux catégories :

- Des baux sur des parcelles foncières liées à des immeubles de placement (principalement des baux à construction et des baux emphytéotiques)
- Des baux commerciaux de bureaux

Le Groupe a décidé d'adopter au 1<sup>er</sup> janvier 2019 l'approche rétrospective simplifiée comme méthode de transition. En conséquence, les comptes 2018 ne seront pas retraités.

Le Groupe a choisi d'appliquer l'une des exemptions de capitalisation proposées par la norme sur les contrats de location de biens de courte durée (12 mois).

Les loyers non inclus dans l'évaluation initiale du passif tels que les charges relatives aux contrats de location à court terme resteront classés en charges opérationnelles.

La durée de location correspondra à la période exécutoire du contrat et tiendra compte des options de résiliation et de renouvellement dont l'utilisation par le Groupe est raisonnablement certaine.

Les tableaux ci-dessous présentent les incidences, sur le bilan consolidé précédemment publié, de l'application rétrospective simplifiée au 1<sup>er</sup> janvier 2019 de la norme IFRS 16 – Contrats de locations.

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

##### ACTIFS

<i>(en milliers d'euros)</i>	31 décembre 2018 publié	Retraitements IFRS16	1 <sup>er</sup> janvier 2019 retraité
Immobilisations incorporelles	2 710	-	2 710
Immobilisations corporelles	8	-	8
Immeubles de placement	2 322 755	-	2 322 755
Actifs au titre des droits d'utilisation	-	11 243	11 243
Participations dans les entreprises associées	35 160	-	35 160
Autres actifs non courants	46 773	-	46 773
Actifs d'impôts différés	1 727	-	1 727
<b>Actifs non courants</b>	<b>2 409 134</b>	<b>11 243</b>	<b>2 420 377</b>
Créances clients	22 341	-	22 341
Autres actifs courants	49 448	-	49 448
Trésorerie et équivalents de trésorerie	377 106	-	377 106
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	3 753	-	3 753
<b>Actifs courants</b>	<b>452 648</b>	<b>-</b>	<b>452 648</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>2 861 781</b>	<b>11 243</b>	<b>2 873 024</b>

## CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

<i>(en milliers d'euros)</i>	31 décembre 2018 publié	Retraitements IFRS16	1 <sup>er</sup> janvier 2019 retraité
Capital social	92 049	-	92 049
Primes, titres auto-détenus et autres réserves	587 551	-	587 551
Capitaux propres part du Groupe	679 601	-	679 601
Intérêts ne donnant pas le contrôle	199 944	-	199 944
<b>Capitaux propres</b>	<b>879 545</b>	<b>-</b>	<b>879 545</b>
Provisions non courantes	1 063	-	1 063
Dettes financières non courantes	1 208 999	-	1 208 999
Dépôts et cautionnements	22 081	-	22 081
Autres passifs non courants	3 580	-	3 580
Passifs de loyers non courants	-	10 366	10 366
<b>Passifs non courants</b>	<b>1 235 723</b>	<b>10 366</b>	<b>1 246 089</b>
Dettes fournisseurs	14 769	-	14 769
Dettes financières courantes	690 939	-	690 939
Provisions courantes	7 538	-	7 538
Autres dettes courantes	33 218	-	33 218
Passifs de loyers courants	-	877	877
Dette d'impôt exigible courant	49	-	49
<b>Passifs courants</b>	<b>746 513</b>	<b>877</b>	<b>747 390</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>2 861 781</b>	<b>11 243</b>	<b>2 873 024</b>

Le droit d'utilisation correspond à l'engagement actualisé de paiements des loyers sur la durée du contrat. La durée du contrat retenue est la durée la plus probable d'exercice du bail.

La durée d'amortissement des agencements est en cohérence avec la durée retenue dans le calcul des droits d'utilisation.

Les taux utilisés afin d'actualiser la dette de loyer sont les suivants :

Durée (année)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Taux (%)	0,63	1,11	1,64	2,17	2,68	3,04	3,39	3,71	4,02	4,32

### Réconciliation engagements locatifs au 31 décembre 2018 et passifs de loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2019 :

L'engagement de loyers relatifs aux contrats de location simple dont le groupe est preneur s'élevait au 31 décembre 2018 à 12,8 millions d'euros.

L'application rétrospective simplifiée de la norme IFRS 16 a conduit à la comptabilisation au 1<sup>er</sup> janvier 2019 d'un passif de loyers de 11,2 millions d'euros.

La différence de 1,5 millions d'euros se décompose entre :

- l'effet de l'actualisation pour 3,0 millions d'euros ;

- la différence entre la période d'engagement minimale et la durée raisonnablement certaine retenue pour certains contrats dans le cadre du retraitement IFRS 16 notamment le bail signé sur le siège social pour (2,7) millions d'euros ;
- la fin du bail pour le site de Gap pour 1,6 millions d'euros suite à la cession du site.

### Impact IFRS 16 sur le compte de résultat au 30 juin 2019 :

Suite à l'application de la norme IFRS 16 sur le premier semestre 2019, le montant des charges de loyers retraitées s'élève à 0,9 million d'euros. Ces loyers sont remplacés par une charge d'amortissement de 0,8 million d'euros et une charge d'intérêt financier de 0,2 million d'euros.

La charge de loyers résiduelle relative aux contrats exclus de l'application d'IFRS 16 s'élève à 23 milliers d'euros.

### Note 1.5: Recours à des estimations et au jugement

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

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

Les jugements significatifs exercés par la Direction pour appliquer les méthodes comptables du Groupe et les principales sources d'incertitude relatives aux estimations sont identiques à ceux décrits dans les derniers états financiers annuels, sauf en ce qui concerne l'application de la norme IFRS 16 (note 1.4).

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

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

### Note 2: Événements significatifs

En février 2019, Mercialys a finalisé la cession du site de Gap, pour un montant de 6,7 millions d'euros (hors droits).

En mars 2019, Mercialys a remboursé à son échéance une souche obligataire d'un montant résiduel de 479,7 millions d'euros (souche de 650 millions d'euros émise en mars 2012, partiellement rachetée en décembre 2014), rémunérée au taux fixe de 4,125%.

En avril 2019, Mercialys a procédé au changement de son siège social, désormais situé au 16-18, rue du Quatre Septembre, 75002 Paris.

En mai, la SCI Rennes-Anglet, détenue à 30% par Mercialys, a cédé les murs de l'hypermarché d'Anglet pour 19,8 millions d'euros (hors droits). En parallèle, Mercialys a cédé des lots détenus en propre sur ce site pour 2,8 millions d'euros (hors droits).

En mai 2019, Mercialys a signé une promesse de vente sur le site Monoprix de La Garenne-Colombes pour 44,1 millions d'euros acte en main

### **Note 3: Saisonnalité de l'activité**

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

### **Note 4: Information sectorielle**

L'information sectorielle reflète la vue du management et est établie sur la base du reporting interne utilisé par le Principal Décideur Opérationnel (le Directeur Général) pour mettre en œuvre l'allocation des ressources et évaluer la performance du Groupe.

La Direction Générale du Groupe n'utilisant pas de découpage de l'activité pour examiner les résultats opérationnels, aucune information sectorielle n'est communiquée dans les états financiers.

A ce jour, il n'y a qu'un seul secteur géographique, le Groupe étant doté d'un portefeuille d'actifs exclusivement situés en France. Cependant, à l'avenir, le Groupe ne s'interdisant pas de procéder à des investissements hors de France, d'autres secteurs géographiques pourront être remontés.

## Note 5: Périmètre de consolidation

### Note 5.1: Liste des sociétés consolidées

Au 30 juin 2019, le périmètre de consolidation du groupe Mercialys est constitué des sociétés suivantes :

Dénomination	30/06/19			31/12/18		
	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%
SNC Kerbernard	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
Point Confort SA	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
Corin Asset Management SAS	MEE	40,00%	40,00%	MEE	40,00%	40,00%
SARL La Diane	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
Société du Centre Commercial de Narbonne SNC	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
FISO SNC	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SAS des Salins	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SCI Timur	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SNC Géante Periaz	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SNC Dentelle	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SCI Caserne de Bonne	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SCI AMR	MEE	39,90%	39,90%	MEE	39,90%	39,90%
SNC Aix2	MEE	50,00%	50,00%	MEE	50,00%	50,00%
SNC Fenouillet Participation	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SNC Fenouillet Immobilier	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SAS Hyperthetis Participations	IG	51,00%	51,00%	IG	51,00%	51,00%
SAS Immosiris	IG	51,00%	51,00%	IG	51,00%	51,00%
SAS Epicanthe	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SARL Toutoune	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SAS Mercialys Exploitation	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SCI Rennes-Anglet	MEE	30,00%	30,00%	MEE	30,00%	30,00%
SAS Astuy	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SNC Sacré-Cœur	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SAS Ocitô la Galerie	IG	100,00%	100,00%	-	-	-
SAS Cap cowork Mercialys	IG	100,00%	100,00%	-	-	-

*IG : Intégration globale / MEE : Mise en Equivalence*

Dans le cadre des nouvelles activités développées par le groupe, deux nouvelles entités ont été créées en 2019 : la SAS Ocitô la Galerie pour la livraison de plats à domicile et la SAS Cap cowork Mercialys pour la création d'espaces de coworking.

### Note 5.2: Évaluation du contrôle

Aucun évènement survenu au cours du premier semestre 2019 n'a remis en cause les évaluations du contrôle des entités du périmètre de consolidation décrites au 31 décembre 2018.

## Note 6: Capitaux propres

Au 30 juin 2019, le capital social s'élève à 92 049 169 euros. Il est composé de 92 049 169 actions entièrement libérées de valeur nominale de 1 euro.

## Note 7: Dividendes payés, proposés ou décidés

Sur 92 049 169 actions au 31 décembre 2018, 91 714 589 actions ont bénéficié du dividende relatif aux résultats de 2018 (334 580 actions propres ne donnent pas droit à dividendes).

La Société a versé à ses actionnaires un dividende brut de 1,12 euro par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018. Un acompte de 0,50 euro par action a été mis en paiement en 2018, et le solde du dividende de 0,62 euro par action a été versé le 2 mai 2019.

Le versement du solde du dividende a représenté un montant de 56 863 milliers d'euros.

Ainsi, le dividende relatif à l'exercice 2018 s'est élevé à un montant total de 102 668 milliers d'euros.

## Note 8: Regroupement d'entreprises

Aucune opération de regroupement d'entreprises n'est intervenue au cours de la période close le 30 juin 2019, les opérations patrimoniales réalisées s'apparentent à des acquisitions ou cessions d'actifs isolés.

## Note 9: Immeubles de placement et immeubles de placement détenus en vue de la vente

### Acquisitions et cessions

Mercialys a principalement conclu sur le premier semestre la cession des sites de Gap pour 6,7 millions d'euros (hors droits) et d'Anglet pour 2,8 millions d'euros (hors droits).

### Immeubles de placement détenus en vue de la vente

Les immeubles de placement destinés à la vente s'élèvent à 68 965 milliers d'euros. Ils correspondent aux actifs sous promesses de vente ou pour lesquels une offre ferme est signée au 30 juin 2019.

## Dépréciations sur immeubles de placement

Des dépréciations complémentaires sur immeubles de placement ont été comptabilisées à fin juin 2019, car la valeur comptable des immeubles est supérieure à la valeur d'expertise hors droits, pour 6,5 millions d'euros portant le montant total des dépréciations à 21,5 millions d'euros à fin juin 2019.

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

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

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 3 750,8 millions d'euros droits inclus au 30 juin 2019, contre 3 780,2 millions d'euros au 31 décembre 2018. Hors droits, cette valeur ressort à 3 528,5 millions d'euros à fin juin 2019 contre 3 556,9 millions d'euros à fin décembre 2018.

La valeur du portefeuille droits inclus s'inscrit donc en baisse de -0,8% sur 6 mois (-0,5% à périmètre constant<sup>27</sup>) et de -1,2 % sur 12 mois (-1,3% à périmètre constant).

La valeur du portefeuille hors droits s'inscrit donc en baisse de -0,8% sur 6 mois (-0,5% à périmètre constant<sup>27</sup>) et de -1,2% sur 12 mois (-1,3% à périmètre constant).

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,20% au 30 juin 2019, contre un taux de 5,10% au 31 décembre 2018 et de 5,07% au 30 juin 2018.

L'évolution de la juste valeur des actifs hors droits sur 6 mois de 28 millions d'euros provient :

- de la hausse des loyers à périmètre constant : 39 millions d'euros
- de l'augmentation du taux de capitalisation moyen : -59 millions d'euros
- des cessions : -10 millions d'euros
- des investissements : + 1 million d'euros

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

Catégorie d'actif immobilier	Taux de rendement moyen 30/06/2019	Taux de rendement moyen 31/12/2018	Taux de rendement moyen 30/06/2018
Grands centres régionaux et commerciaux	5,04%	4,93%	4,82%
Centres locaux de proximité et actifs de centre-ville	5,84%	5,78%	5,88%
Ensemble du portefeuille <sup>28</sup>	5,20%	5,10%	5,07%

<sup>27</sup> Sites constants en surface

<sup>28</sup> Incluant les autres actifs (grandes surfaces spécialisées, cafeterias indépendantes et autres sites isolés)

Le tableau suivant présente la répartition du portefeuille immobilier de Mercialys en termes de juste valeur et de surface locative brute par catégorie de site au 30 juin 2019, ainsi que les loyers d'expertise correspondants :

Catégorie d'actif immobilier	Nombre d'actifs au 30/06/2019	Valeur d'expertise (hors droit) au 30/06/2019		Valeur d'expertise (droits inclus) au 30/06/2019		Surface locative brute au 30/06/2019		Loyers nets potentiels d'expertise	
		(M€)	(%)	(M€)	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(M€)	(%)
Grands centres régionaux et commerciaux	25	2 812,5	79,7%	2 985,4	79,6%	654 852	76,0%	150,6	77,2%
Centres locaux de proximité et actifs de centre-ville	29	696,4	19,7%	744,4	19,8%	197 752	22,9%	43,5	22,3%
<b>Sous-total</b>	<b>54</b>	<b>3 508,9</b>	<b>99,4%</b>	<b>3 729,8</b>	<b>99,4%</b>	<b>852 603</b>	<b>98,9%</b>	<b>194,1</b>	<b>99,5%</b>
Autres sites <sup>28</sup>	6	19,6	0,6%	21,0	0,6%	9 102	1,1%	0,9	0,5%
<b>Total</b>	<b>60</b>	<b>3 528,5</b>	<b>100,0%</b>	<b>3 750,8</b>	<b>100,0%</b>	<b>861 705</b>	<b>100,0%</b>	<b>195,0</b>	<b>100,0%</b>

Dans l'hypothèse de loyers d'expertise annuels de 195,0 millions d'euros et d'un taux de capitalisation de 5,53 %, la sensibilité de la valeur d'expertise du patrimoine de Mercialys est la suivante :

Critères de sensibilité	Incidence sur la valeur d'expertise (hors droits) (M€)
Diminution de -0,5% du taux de capitalisation	+351,0
Hausse des loyers de +10%	+352,8
Augmentation de +0,5% du taux de capitalisation	-292,8
Baisse des loyers de -10%	-352,8

## Note 10: Autres produits

Les autres produits courants de 276 milliers d'euros comptabilisés sur le premier semestre 2019 correspondent principalement à des dividendes reçus de l'OPCI créée en partenariat avec la société Union Investment : UIR2.

Ces dividendes correspondent à l'exploitation d'actifs commerciaux de l'OPCI, activité similaire à celle de Mercialys. Ils sont par conséquent présentés en résultat opérationnel.

Au 30 juin 2018, ces dividendes s'élevaient à 285 milliers d'euros.

## Note 11: Autres produits et charges opérationnels

Les autres produits et charges opérationnels s'élèvent à -4,9 millions d'euros à fin juin 2019 contre 4,0 millions d'euros à fin juin 2018.

Cette charge est essentiellement composée :

- de la dépréciation des immeubles de placement pour -6,5 millions d'euros ;
- de la plus-value réalisée lors des cessions de Gap, Anglet, Villefranche sur Saône, Albertville et Paris Saint Didier pour 1,6 millions d'euros.

Au premier semestre 2018 le produit de 4,0 millions d'euros était essentiellement composé de la plus-value réalisée lors de la cession du site de Saint-Paul pour 3,3 millions d'euros et de complément de prix reçus de la SCI AMR, sur les sites de Valence, Montauban, Niort et Albertville pour 1,4 millions d'euros.

## Note 12: Autres actifs non courants

Au 30 juin 2019, les autres actifs non courants sont essentiellement constitués des actifs financiers de couverture non courants pour 51 227 milliers d'euros, des produits à recevoir des locataires dans le cadre des baux à construction pour 4 405 milliers d'euros, des prêts et intérêts pour 13 765 milliers d'euros et des actifs financiers disponibles à la vente pour 4 607 milliers d'euros.

## Note 13: Structure financière et coûts financiers

### Note 13.1: Trésorerie nette

L'agrégat « Trésorerie nette » se décompose de la manière suivante :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2019	31/12/2018
Trésorerie	69 844	277 005
Equivalents de trésorerie	50 101	100 101
<b>Trésorerie brute</b>	<b>119 945</b>	<b>377 106</b>
Concours bancaires courants	-2	-60
<b>Trésorerie nette des concours bancaires</b>	<b>119 943</b>	<b>377 046</b>

Dans le cadre du contrat de liquidité avec la société Oddo & Cie, les fonds gérés sont investis en OPCVM monétaires. Ces fonds, respectant les critères définis de classement en équivalents de trésorerie, font partie de la trésorerie nette.

## Note 13.2: Emprunts et dettes financières

### Note 13.2.1: Composition

(en milliers d'euros)	30/06/2019			31/12/2018		
	Part non courante	Part courante	Total	Part non courante	Part courante	Total
Emprunts obligataires	-1 186 753	-3 518	-1 190 271	-1 184 719	-506 428	-1 691 146
Autres emprunts et dettes financières	-	-400 500	-400 500	-	-183 000	-183 000
Concours bancaires	-	-2	-2	-	-60	-60
Dérivés passifs de couverture de juste valeur	-54 839	-88	-54 927	-24 280	-1 451	-25 731
<b>Dettes financières brutes</b>	<b>-1 241 592</b>	<b>-404 108</b>	<b>-1 645 700</b>	<b>-1 208 999</b>	<b>-690 939</b>	<b>-1 899 938</b>
Dérivés actifs de couverture de juste valeur	51 227	4 291	55 518	20 670	23 985	44 656
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	119 945	119 945	-	377 106	377 106
<b>Trésorerie active et autres actifs financiers</b>	<b>51 227</b>	<b>124 236</b>	<b>175 463</b>	<b>20 670</b>	<b>401 091</b>	<b>421 762</b>
<b>DETTE FINANCIÈRE NETTE</b>	<b>-1 190 365</b>	<b>-279 872</b>	<b>-1 470 237</b>	<b>-1 188 329</b>	<b>-289 847</b>	<b>-1 478 176</b>

La dette financière nette comprend les emprunts et dettes financières incluant les dérivés passifs de couverture de juste valeur diminuée de la trésorerie et équivalents de trésorerie et des dérivés actifs de couverture de juste valeur.

### Note 13.2.2: Variation des dettes financières

En mars 2019, Mercialys a réalisé le remboursement d'une souche obligataire pour 479,7 millions d'euros.

L'encours de billet de trésorerie a augmenté de 217,5 millions d'euros depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019. Il s'élève à fin juin 2019 à 400,5 millions d'euros.

### Note 13.2.3: Covenants financiers

Les dettes financières portées par Mercialys contiennent des clauses de défaut (remboursement anticipé) en cas de non-respect de ratios financiers présentés ci-dessous :

- LTV (Loan To Value) : Endettement financier net / (Valeur vénale hors droits du patrimoine + Valeur de marché des titres des sociétés mises en équivalence) < 50%, à chaque arrêté ;
- ICR (Interest Coverage Ratio) : EBITDA<sup>29</sup> consolidé / Coût de l'endettement financier net > 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 droits > 1 milliard d'euros à tout moment.

Des clauses de changement de contrôle sont également applicables.

<sup>29</sup> EBITDA : Résultat opérationnel hors autres charges et produits opérationnels, amortissements et provisions.

	Covenants	30/06/2019	31/12/2018
LTV (Loan To Value)	< 50%	40,9%	40,8%
ICR (Interest Coverage Ratio)	> 2x	6,7x	5,0x

Au 30 juin 2019, les deux autres covenants contractuels (Dette gagée / Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits et Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits), ainsi que les clauses d'engagement et de défaut sont également respectés.

### Note 13.3: Résultat financier

#### Note 13.3.1: Coût de l'endettement financier net

(en milliers d'euros)	30/06/2019	30/06/2018
Coût de la dette mise en place	-17 570	-21 391
Impact des instruments de couverture	5 331	5 888
<b>Coût de l'endettement financier brut</b>	<b>-12 239</b>	<b>-15 503</b>
Produits nets de cession de valeurs mobilières de placement	126	195
<b>Produit de la trésorerie nette / (Coût de l'endettement financier net)</b>	<b>-12 113</b>	<b>-15 308</b>

#### Note 13.3.2: Autres produits et charges financiers

(en milliers d'euros)	30/06/2019	30/06/2018
Autres produits financiers	134	162
<b>Produits financiers</b>	<b>134</b>	<b>162</b>
Autres charges financières	-1 400	-1 064
<b>Charges financières</b>	<b>-1 400</b>	<b>-1 064</b>
<b>Total autres produits et charges financiers</b>	<b>-1 266</b>	<b>-902</b>

Les autres charges financières sont composées des coûts financiers liés à la structure financière de la société. Les autres produits financiers enregistrent la rémunération de la trésorerie positive résultant de l'activité et des dépôts de garantie perçus de locataires.

### Note 13.4: Juste valeur des instruments financiers

Les tableaux ci-dessous présentent une comparaison de la valeur comptable et de la juste valeur des actifs et des passifs financiers, autres que ceux dont les valeurs comptables correspondent à des approximations raisonnables des justes valeurs tels que les créances clients, les dettes fournisseurs et la trésorerie et équivalents de trésorerie.

Au 30 juin 2019	Valeur comptable	Juste valeur	Prix de marché = niveau 1	Modèles avec paramètres observables = niveau 2	Modèles avec paramètres non observables = niveau 3
<i>(en milliers d'euros)</i>					
<b>ACTIF</b>					
Actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global <sup>30</sup>	4 607	4 607	-	-	4 607
Dérivés actifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur <sup>31</sup>	55 518	55 518	-	55 518	-
Autres dérivés actifs (courants et non courants) <sup>31</sup>	164	164	-	164	-
Equivalents de trésorerie	119 945	119 945	119 945	-	-
<b>PASSIF</b>					
Emprunts obligataires	1 190 271	1 186 161	1 186 161	-	-
Dérivés passifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur <sup>31</sup>	54 927	54 927	-	54 927	-
Autres dérivés passifs (courants et non courants) <sup>31</sup>	17 407	17 407	-	17 407	-

Au 31 décembre 2018	Valeur comptable	Juste valeur	Prix de marché = niveau 1	Modèles avec paramètres observables = niveau 2	Modèles avec paramètres non observables = niveau 3
<i>(en milliers d'euros)</i>					
<b>ACTIF</b>					
Actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global <sup>30</sup>	6 302	6 302	-	-	6 302
Dérivés actifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur <sup>31</sup>	44 656	44 656	-	44 656	-
Autres dérivés actifs (courants et non courants) <sup>31</sup>	7	7	-	7	-
Equivalents de trésorerie	377 106	377 106	377 106	-	-
<b>PASSIF</b>					
Emprunts obligataires	1 691 146	1 640 146	1 640 146	-	-
Dérivés passifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur <sup>31</sup>	25 731	25 731	-	25 731	-
Autres dérivés passifs (courants et non courants) <sup>31</sup>	3 596	3 596	-	3 596	-

<sup>30</sup> Les actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global sont principalement constitués de parts d'OPCI. Leur juste valeur a été déterminée sur la base de leur valeur liquidative. Il s'agit d'une évaluation de niveau 3.

<sup>31</sup> Les instruments financiers dérivés font l'objet d'une évaluation externe sur la base des techniques d'évaluations usuelles de ce type d'instruments. Les modèles d'évaluation intègrent les paramètres observables de marché (notamment la courbe des taux) et la qualité de contrepartie. Ces évaluations à la juste valeur sont généralement de niveau 2.

## Note 14: Passifs et actifs éventuels

Aucun fait survenu au cours du 1<sup>er</sup> semestre n'est susceptible de générer un actif ou un passif éventuel.

## Note 15: Impôts

La charge d'impôt comptabilisée est déterminée sur la base de la meilleure estimation faite par la direction du taux d'impôt annuel moyen pondéré attendu pour la totalité de l'exercice, multiplié par le résultat avant impôt de la période intermédiaire.

Le régime fiscal des SIIC exonère d'impôt sur les sociétés les résultats provenant des activités immobilières, à condition qu'au moins 95% du résultat issu des revenus locatifs et 70% des plus-values de cession d'actifs immobiliers soient distribués.

La charge d'impôt de -1 795 milliers d'euros est composée de la CVAE pour -1 062 milliers d'euros, de l'impôt des sociétés pour -447 milliers d'euros et de l'impôt différé pour -286 milliers d'euros.

## Note 16: Engagements hors bilan

Les engagements du Groupe au 30 juin 2019 sont ceux mentionnés dans les états financiers annuels au 31 décembre 2018, auxquelles s'ajoutent les engagements décrits ci-dessous. Sont également repris les engagements préexistants pour lesquels les montants sont susceptibles d'évoluer.

Les actifs sous promesses de vente ou offres fermes signées au 30 juin 2019 représentent une valeur de 68 965 milliers d'euros. Ils sont enregistrés en Immeubles de placement destinés à la vente (Note 9).

### Engagements dans le cadre de la cession de la SAS Hyperthetis Participations

Dans le cadre de la cession des 49% de la SAS Hyperthetis Participations, Mercialys dispose d'une option d'achat sur les titres de la société ou sur les actifs immobiliers détenus par les minoritaires à un prix minimum garanti (le plus élevé entre la juste valeur et un TRI) et exerçable à sa main en 2022.

Cette option est valorisée à 134,6 millions d'euros au 30 juin 2019 correspondant au TRI de la société. La valeur d'expertise hors droits s'élève à 255,9 millions d'euros.

### Autre engagement

L'immobilière groupe Casino, filiale du groupe Casino, a accordé une garantie d'indemnisation de 1,3 millions d'euros sur un site.

## Note 17: Transactions avec les parties liées

### Avec la SCI Rennes-Anglet

Prêt de Mercialys à la SCI Rennes-Anglet

Mercialys a consenti un prêt au profit de la SCI Rennes-Anglet qui s'élève à 10 864 milliers d'euros à fin juin 2019. Cette avance en compte courant sera rémunérée à hauteur de la moyenne annuelle des taux effectifs moyens pratiqués par les établissements de crédit et sociétés de financement pour les prêts à taux variable et d'une durée initiale de plus de deux ans. Cette convention a été conclue pour la durée du pacte soit 15 ans prorogé par tacite reconduction pour des périodes successives de 5 ans.

La SCI Rennes-Anglet a conclu plusieurs contrats :

- avec la société Mercialys Gestion un mandat de gestion de fonds marketing et un mandat de recherche de locataires ;
- avec Mercialys un contrat de licence de marque ;
- avec des sociétés du groupe Casino un mandat de gestion locative (Sudeco) et un contrat de prestations de services (IGC Services).

### Avec la SCI AMR

Mercialys a conclu avec la SCI AMR les contrats suivants :

- prestation de conseil en immobilier : il s'agit d'un contrat d'une durée de 5 ans par lequel la SCI AMR confie à Mercialys une mission d'assistance générale à la gestion patrimoniale de ses actifs immobiliers ;
- mandat exclusif de commercialisation d'une durée de 5 ans ;
- contrat d'animation de centre avec Mercialys Gestion.

Le montant de ces transactions s'élève à 304 milliers d'euros au premier semestre 2019.

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

### Avec Sacré-Cœur

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

- phase 1 : extension, parking silo (livrés fin 2018) et village restauration (livrée début 2019) ;
- phase 2 optionnelle : retail park pour 6,4 millions d'euros HT dont la livraison est prévue mi-2020. Cette option n'a pas encore été exercée au 30 juin 2019.

## Avec le groupe Casino

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

Au cours du premier semestre 2019, les **baux consentis** par le groupe Mercialys à des sociétés du groupe Casino ont évolué de la façon suivante :

- stable pour Casino Restauration, avec un total de 10 baux au 30 juin 2019 dont 6 baux sur les enseignes Casino Cafétéria et 4 baux sur d'autres enseignes (contre 10 baux au 30 juin 2018) ;
- diminution de 5 baux pour les autres entités du groupe Casino, soit un total de 56 baux au 30 juin 2019 (contre 61 baux au 30 juin 2018).

Les loyers facturés au titre de ces baux au premier semestre 2019 se sont élevés à :

- 17 440 milliers d'euros avec Distribution Casino France (contre 16 904 milliers d'euros au 30 juin 2018) ;
- 4 872 milliers d'euros pour Monoprix (contre 4 776 milliers d'euros au 30 juin 2018) ;
- 669 milliers d'euros pour Casino Restauration (contre 588 milliers d'euros au 30 juin 2018) ;
- 3 887 milliers d'euros pour les autres entités (contre 3 776 milliers d'euros au 30 juin 2018).

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 3 145 milliers d'euros pour le premier semestre 2019 (contre 3 089 milliers d'euros au 30 juin 2018).

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

- Casino n'engagera les travaux qu'une fois la commande réitérée par Mercialys, réitération qui interviendra après obtention définitive des autorisations et précommercialisation des projets au minimum à un seuil de 60% (en % des loyers prévisionnels – baux signés).
- Le prix d'acquisition des projets développés par le groupe Casino sera déterminé sur la base d'un taux de capitalisation des loyers défini selon une matrice - mise à jour semestrielle en fonction de l'évolution des taux d'expertise du patrimoine de Mercialys - et des loyers prévisionnels du projet. Ce prix d'acquisition peut également être déterminé sur un prix de vente prévisionnel calculé sur la base d'un TRI prévisionnel (de 8 à 10%). Le prix d'acquisition sera versé par Mercialys lors de la livraison effective du site.
- Le principe du partage à 50/50 de l'upside/downside est maintenu pour tenir compte des conditions effectives auxquelles les actifs seront commercialisés. Ainsi, s'il existe un différentiel positif ou négatif ('upside' / 'downside') entre les loyers effectifs résultant de la commercialisation et les loyers prévus à l'origine, le prix sera ajusté, à la hausse ou à la baisse, de 50% de la différence ainsi constatée.

En contrepartie de cette exclusivité, Mercialys s'est engagée à ne pas investir dans des opérations susceptibles d'avoir un impact concurrentiel significatif dans la zone de chalandise d'un site à enseigne alimentaire du groupe Casino.

La durée du partenariat a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2020.

Par ailleurs, le montant versé par Mercialys dans le cadre de la **Convention de Prestation de Services**, s'élève à 1 029 milliers d'euros pour le premier semestre 2019 (contre 1 104 milliers d'euros au premier semestre 2018).

Dans le cadre de la **Convention de prestation de conseil** entre la société Mercialys et IGC Services, société du groupe Casino, il a été comptabilisé une rémunération de 63 milliers d'euros au premier semestre 2019 (contre 259 milliers d'euros au premier semestre 2018).

Mercialys a conclu une **Convention de compte courant** et de gestion de trésorerie avec Casino qui arrivera à échéance le 31 décembre 2020.

Casino Finance, filiale du groupe Casino, consent à Mercialys une ouverture de crédit, d'un montant maximal de 50 millions d'euros sous forme d'avance A, qui désigne toute avance d'un montant en principal inférieur à 10 millions d'euros, et/ou d'avance B, qui désigne toute avance d'un montant en principal égal ou supérieur à 10 millions d'euros. Ces avances sont exclusivement destinées au financement à court terme des besoins généraux de Mercialys.

S'agissant des intérêts :

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

A fin juin 2019, Mercialys n'a pas bénéficié d'avances de trésorerie de la part de Casino.

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

#### **Contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée**

Un contrat cadre de maîtrise d'ouvrage déléguée non exclusif a été conclu avec la société IGC Services. Au 30 juin 2019, des commandes ont été passées au titre de ce contrat cadre sur les projets concernant les sites de Toulouse Fenouillet, Besançon, Le Port à La Réunion et Annecy. Mercialys peut cesser de passer des commandes à chacune des étapes prévues dans le contrat cadre en contrepartie de pénalités de règlement des honoraires du prestataire et des indemnisations des entreprises en cas de marchés déjà passés.

#### **Contrats de promotion immobilière**

Des contrats de promotion immobilière peuvent être conclus avec la société IGC Services. Au 30 juin 2019, le site du Port à La Réunion bénéficie d'un contrat de promotion immobilière.

#### **Convention d'occupation précaire**

Des conventions d'occupation précaire conclues avec la société DCF garantissent le paiement des loyers à Mercialys avant l'ouverture au public. Une facturation de 155 milliers d'euros a été réalisée à ce titre au 1<sup>er</sup> semestre 2019.

#### **Conventions de mandat de vente exclusif avec IGC Services**

Dans le cadre des opérations de cession de ses portefeuilles d'actifs, Mercialys sollicite l'expertise d'IGC Services aux fins de rechercher toute personne morale susceptible de marquer un intérêt pour l'acquisition d'un ou plusieurs actifs. La rémunération de cette prestation de service s'élève à 47 milliers d'euros sur le premier semestre 2019.

**Récapitulatif des transactions avec les parties liées**

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2018
<b>Produits/-Charges</b>			
Loyers facturés			
Distribution Casino France	17 440	34 097	16 904
Monoprix	4 872	9 493	4 776
Autres entités du groupe Casino	4 556	8 892	4 364
Convention de prestation de conseil perçus par Mercialys	63	296	259
Convention d'occupation précaire et protocole de résiliation anticipé facturée par Mercialys au groupe Casino	155	-	-
Activité Property management versés au groupe Casino	-3 145	-6 333	-3 089
Convention de prestation de services versés au groupe Casino	-1 029	-2 080	-1 104
Mandat de vente exclusif IGC Services	-47	-	-
<b>Actifs/-Passifs</b>			
Contrats de maîtrise d'ouvrage prépayés par Mercialys au groupe Casino	1 646	1 646	1 690
Prêt à la SCI Rennes-Anglet	10 864	10 864	3 064
Complément de prix Sacré-Coeur à Casino	-	386	-
Appels de fonds du contrat de promotion Immobilière Sacré-Coeur avec le groupe Casino	40 319	39 771	17 399

Au cours du premier semestre 2019, Mercialys a distribué aux sociétés du groupe Casino un dividende au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, sous déduction de l'acompte versé en octobre 2018, de 14 360 milliers d'euros.

**Note 18: Identification de la société consolidante**

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

**Note 19: Événements postérieurs à la clôture**

La SCI Rennes-Anglet, détenue à 30% par Mercialys, a cédé début juillet les murs de l'hypermarché de Rennes pour un montant de 25,9 millions d'euros acte en main.

En parallèle, Mercialys a cédé un lot détenu en propre sur ce site pour 0,3 million d'euros acte en main.

En juillet 2019, Mercialys a également signé une promesse de vente sur le site Monoprix de Saint-Germain-en-Laye pour 52,6 millions d'euros acte en main.

## 5. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

### Mercialys

Siège social : 16-18 rue du Quatre Septembre - CS36812 - 75082 Paris cedex 02

Capital social : €92 049 169

### Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2019

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 30 juin 2019

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 S.A., relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 30 juin 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité de votre Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

#### I. Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 - norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le changement de méthode comptable exposé dans la note 1.4 « Changements de méthodes comptables » de l'annexe concernant l'application de la norme IFRS 16 - Contrats de location selon la méthode rétrospective simplifiée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

**II. Vérification spécifique**

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Paris-La Défense et Lyon, le 24 juillet 2019

KPMG Audit

Isabelle Goalec  
*Associée*

Ernst & Young et Autres

Nicolas Perlier  
*Associé*

## 6. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

# MERCIALYS

Société anonyme au capital de 92 049 169 euros

Siège social : 16-18 rue du Quatre Septembre

75002 Paris

424 064 707 R.C.S. Paris

### ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

« J'atteste à ma connaissance, que les comptes résumés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »

Paris, le 24 juillet 2019

Vincent RAVAT

Directeur général



## 7. GLOSSAIRE

### ▪ **Coût de la dette**

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

### ▪ **EBITDA**

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

### ▪ **EPRA NAV (Net Asset Value)**

La NAV (Net Asset Value) ou ANR (actif net réévalué) est un indicateur de la valeur de marché nette de l'actif d'une société foncière. Selon l'EPRA, cet indicateur s'inscrit dans une vision à long terme de la gestion des actifs immobiliers par la Société. Il est calculé hors droits de mutation, fiscalité latente et variation de juste valeur de la dette à taux fixe et des instruments financiers. Ce ratio vise à évaluer la valeur d'une foncière dans le cadre d'une continuité de son activité.

### ▪ **EPRA NNAV (Triple Net Asset Value)**

La NNAV (Triple Net Asset Value) ou ANR Triple Net correspond à la NAV après prise en compte de la fiscalité latente et de la réévaluation en valeur de marché de la dette à taux fixe et des instruments financiers. Ce ratio vise à évaluer la valeur liquidative à l'instant T d'une foncière.

### ▪ **FFO (Funds From Operations)**

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

### ▪ **ICR (Interest Coverage Ratio)**

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

### ▪ **LMG (Loyer minimum garanti)**

Les baux conclus avec les locataires comprennent soit un loyer fixe, soit un loyer à double composante dit loyer variable. Les loyers variables sont composés d'une partie fixe, appelée le loyer minimum garanti (LMG) et d'une partie indexée sur le chiffre d'affaires du locataire exploitant le local commercial. Le loyer minimum garanti est calculé à partir de la valeur locative des locaux.

### ▪ **LTV (Loan-To-Value)**

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

### ▪ **Loyers facturés**

Loyers facturés par Mercialys à ses preneurs, hors droits d'entrée et indemnités de déspecialisation.

### ▪ **Loyers nets**

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

### ▪ **Loyers variables**

Loyers répondant à des clauses contractuelles spécifiques, généralement établies sur la base d'un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le locataire. La composante variable complète généralement le loyer minimum garanti (LMG) et se déclenche si certains seuils de performance sont atteints par le locataire.

**▪ Périmètre courant/constant**

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

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

**▪ Portefeuille de projets ou pipeline**

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

Mercialys subdivise son portefeuille de projets en 3 catégories :

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

**▪ Revenus locatifs**

Loyers facturés par Mercialys à ses preneurs, incluant les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation.

**▪ Taux d'effort ou coût d'occupation**

Le taux d'effort, ou coût d'occupation, est le rapport entre le montant TTC du loyer, des charges (y compris fonds marketing) et des travaux refacturés payés par un commerçant et son chiffre d'affaires TTC. À noter que le taux d'effort

consolidé publié par Mercialys n'intègre pas les grandes surfaces alimentaires.

**▪ Taux de capitalisation**

Le taux de capitalisation correspond au rapport entre les loyers nets des locaux loués + la valeur locative des locaux vacants + les revenus du Commerce Éphémère, l'ensemble étant rapporté à la valeur hors droits de mutation du patrimoine.

**▪ Taux de recouvrement**

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

**▪ Taux de rendement**

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

**▪ Taux de rendement initial net EPRA**

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

**▪ Taux de rendement initial net majoré EPRA**

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

**▪ Taux de vacance total**

Le taux de vacance total correspond à la valeur locative de tous les locaux vacants, rapportée au loyer minimum garanti annualisé des locaux occupés + la valeur locative de tous les locaux vacants. Le taux de vacance total intègre donc le taux de vacance financière courante + le taux de vacance dit "stratégique" qui correspond aux lots volontairement laissés vacants afin de faciliter la mise en œuvre de plans d'extension et de restructuration

