



COMMUNIQUE DE PRESSE

Paris, le 23 janvier 2008

Une année 2007 marquée par une forte hausse des revenus locatifs : +21%

Sous l'effet combiné de la croissance interne et externe, la valeur vénale des actifs s'établit à 1 913,8 millions d'euros en hausse de 42% sur 12 mois

Forte croissance des revenus locatifs sur l'année 2007 portée par les acquisitions 2006 et 2007 et une croissance interne qui reste soutenue

Les revenus locatifs cumulés à fin décembre 2007 s'établissent à 99 496 milliers d'euros, en hausse de **+20,9%** par rapport à la même période 2006.

<i>En milliers d'euros</i>	Cumulé à fin décembre 2006	Cumulé à fin décembre 2007	% variation
Loyers facturés	80 714	97 723	+21,1%
Droits d'entrée	1 604	1 773	
Revenus locatifs	82 318	99 496	+20,9%

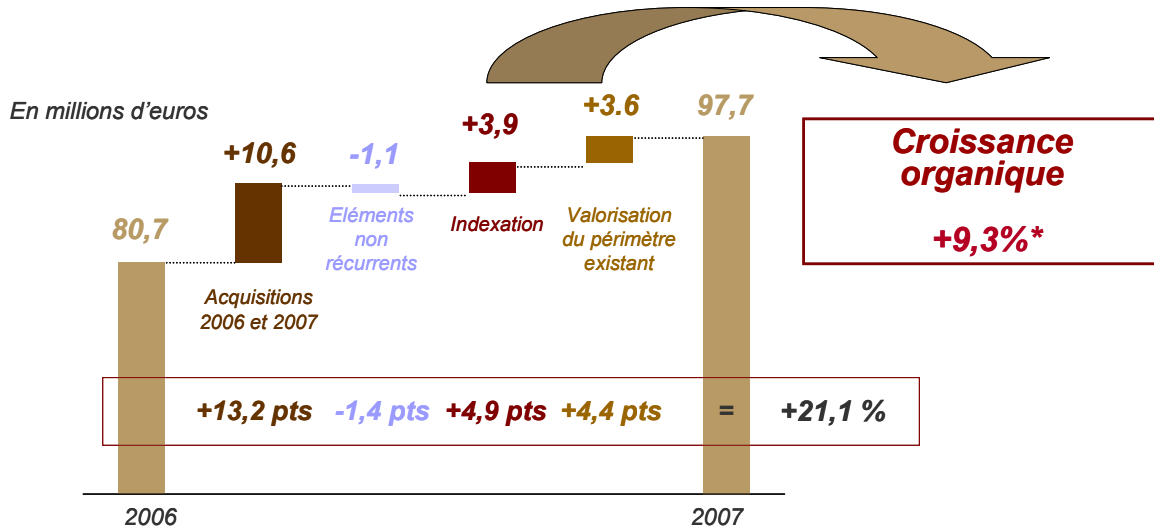
Les loyers facturés sur les 12 mois de l'année 2007 progressent de **+21,1%**

La croissance organique représente **+9,3 points** de cette croissance sous l'effet combiné des actions de renouvellement, de recommercialisation et de développement du « Specialty Leasing » (location temporaire des malls) et de l'indexation (+4,9 points).

Les acquisitions 2006 et 2007 représentent **+13,2 points** dans cette croissance. Elles ont eu un effet important dans la croissance des loyers facturés en raison de leur taille et d'un calendrier favorable

La croissance des loyers facturés a par ailleurs été affectée par un *élément non récurrent* : 106 baux dont le variable était quittancé annuellement jusqu'en 2005 ont fait l'objet d'un abonnement trimestriel de leur loyer variable prévisionnel en 2006. 2006 a donc bénéficié à la fois de la facturation du variable 2005 et des provisions trimestrielles de variable 2006. Ce phénomène a un impact négatif sur la croissance des loyers variables 2007 de -1 118 milliers d'euros

Origines de la croissance des loyers facturés



* Croissance entre les loyers facturés sur l'exercice 2007 et la même période 2006 à périmètre constant hors éléments non récurrents et y compris effet de l'indexation

Extraction du potentiel de réversion : une priorité qui continue à porter ses fruits

Au cours de l'année 2007, **184 baux ont été renouvelés ou recommercialisés** et ont donné lieu à des croissances de valeurs locatives significatives :

- > 78 recommercialisations signées sur la base d'une hausse des valeurs locatives annuelles de +115%.
- > 106 baux renouvelés avec des loyers annuels en hausse de +39%.

2007 bénéficie également d'une recette de 443 milliers d'euros correspondant à un rappel sur antériorité suite à l'aboutissement d'une procédure particulièrement longue de renouvellement avec un locataire.

Par ailleurs, Mercialys a poursuivi ses efforts en matière de développement de l'activité « Specialty Leasing » (location temporaire des malls) : les revenus locatifs issus de cette activité sont en hausse de +26% et s'établissent à 1 593 milliers d'euros.

Une valeur du portefeuille d'actifs en hausse de 42% sur 12 mois à 1 913,8 millions d'euros

Au cours de l'exercice 2007, Mercialys a acquis **183 millions** d'actifs à un taux de capitalisation brut moyen de **7%**.

5 galeries marchandes à La Réunion (<i>St Marie, St Benoit, St Pierre, Le Port Sacré Cœur, Savanna St Paul</i>)	73,8 Meuros
3 galeries marchandes (<i>Béziers, Bordeaux Villenave d'Ornon, Morlaix</i>)	27,4 Meuros
3 actifs neufs issus du pipeline Casino (<i>retail parks à Annecy et Canet en Roussillon, Go Sport à Besançon Châteaufarine</i>)	21,6 Meuros
5 lots de copropriété (<i>galerie St Didier Paris 16^{ème}, St Brieuc, Albi, Tarbes</i>)	5,8 Meuros
3 sites corses (<i>Furiani, Porto Vecchio, Port Toga – Promesse 2006</i>)	55,0 Meuros

	183,5 Meuros

Pour mémoire, les acquisitions comptabilisées en 2006 représentaient un montant d'investissement de 105,5 millions d'euros.

En incluant ces acquisitions, Mercialys détenait au 31 décembre 2007 167 actifs totalisant une surface de 640 000 m². La valeur vénale de ces actifs, droits inclus, ressortant des expertises des experts indépendants Atis Real et Galtier, s'établissait à **1 913,8 millions d'euros** contre 1 613,3 millions d'euros au 30 juin 2007 et 1 346,9 millions d'euros au 31 décembre 2006.

Le taux de rendement net moyen ressortant de ces valeurs vénales s'établit à **5,5%** contre 5,8% au 30 juin 2007 et 6,3% au 31 décembre 2006.

La croissance de la valeur vénale des actifs sur l'exercice 2007 provient donc :

- ✓ de la hausse des loyers à périmètre constant pour +135 millions d'euros
- ✓ de la baisse du taux de capitalisation moyen pour +230 millions d'euros
- ✓ de l'intégration des acquisitions de l'exercice pour +202 millions d'euros¹

« La bonne performance de Mercialys contribue à démontrer une nouvelle fois la bonne santé du secteur des Centres Commerciaux, dont le modèle associe la dynamique du commerce et la prévisibilité des flux locatifs indexés, a déclaré Jacques Ehrmann, Président Directeur Général de Mercialys.

Mercialys bénéficie, en plus des atouts du secteur, d'un potentiel de réversion élevé, d'un pipeline fourni, contrôlé et rentable, ainsi que, sur un autre plan, d'une absence d'endettement net pour l'heure.»

¹ Les acquisitions du dernier trimestre ont été valorisées à leur prix d'achat.

Prochaines publications :

- | | |
|---------------------------|--|
| • 21 février 2008 (matin) | Résultats annuels 2007 |
| • 21 avril 2008 (soir) | Chiffres d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2008 |
| • 24 juillet 2008 (matin) | Résultats semestriels 2008 |
| • 20 octobre 2008 | Chiffres d'affaires du 3 ^{ème} trimestre 2008 |

Contact analystes / investisseurs :

Marie-Flore Bachelier
Tél : + 33(0)1 53 65 64 44

Contact presse :

Citigate : Nicolas Castex
Tél. + 33(0)1 53 32 78 88
ou + 33(0)6 62 08 83 12

A propos de Mercialys

Mercialys est l'une des principales foncières françaises exclusivement présente dans l'immobilier commercial. Au titre de l'exercice 2006, Mercialys a enregistré des revenus locatifs pour un montant de 82,3 millions d'euros et un résultat net part du Groupe de 60,5 millions d'euros. Elle détient 167 actifs pour une valeur estimée au 31 décembre 2007 à 1,9 milliard d'euros. Mercialys bénéficie du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (« SIIC ») depuis le 1er novembre 2005 et est cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris sous le symbole *MERY*, depuis son introduction en bourse le 12 octobre 2005. Le nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2007 était de 75 149 959 actions.

AVERTISSEMENT

Certaines déclarations figurant dans le présent communiqué de presse peuvent contenir des prévisions qui portent notamment sur des événements futurs, des tendances, projets ou objectifs.

Ces prévisions comportent par nature des risques, identifiés ou non, et des incertitudes pouvant donner lieu à des écarts significatifs entre les résultats réels de Mercialys et ceux indiqués ou induits dans ces déclarations. Prière de se référer au document de référence de Mercialys disponible sur www.mercialys.com pour l'exercice clos au 31 décembre 2006 afin d'obtenir une description de certains facteurs, risques et incertitudes importants susceptibles d'influer sur les activités de Mercialys

Mercialys ne s'engage en aucune façon à publier une mise à jour ou une révision de ces prévisions, ni à communiquer de nouvelles informations, de nouveaux événements futurs ou tout autre circonstance qui pourraient remettre en question ces prévisions.

REVENUS LOCATIFS MERCIALYS

en milliers d'euros	EN CUMUL				TRIMESTRES DISCRETS			
	31/03/2005	30/06/2005	30/09/2005	31/12/2005	T1	T2	T3	T4
Loyers	17 268	36 749	54 128	71 825	17 268	19 481	17 379	17 697
Droits d'entrée	288	467	709	831	288	179	242	122
Revenus locatifs	17 556	37 216	54 837	72 656	17 556	19 660	17 621	17 819

en milliers d'euros	EN CUMUL				TRIMESTRES DISCRETS			
	31/03/2006	30/06/2006	30/09/2006	31/12/2006	T1	T2	T3	T4
Loyers	18 072	38 874	58 711	80 714	18 072	20 802	19 837	22 003
Droits d'entrée	660	759	1 178	1 604	660	99	419	425
Revenus locatifs	18 732	39 633	59 890	82 318	18 732	20 901	20 256	22 429
Variation des loyers facturés	4,7%	5,8%	8,5%	12,4%	4,7%	6,8%	14,1%	24,3%
Variation des revenus locatifs	6,7%	6,5%	9,2%	13,3%	6,7%	6,3%	15,0%	25,9%

en milliers d'euros	EN CUMUL				TRIMESTRES DISCRETS			
	31/03/2007	30/06/2007	30/09/2007	31/12/2007	T1	T2	T3	T4
Loyers	23 688	47 557	72 257	97 723	23 688	23 869	24 700	25 465
Droits d'entrée	447	881	1 287	1 773	447	434	406	486
Revenus locatifs	24 135	48 438	73 545	99 496	24 135	24 303	25 106	25 951
Variation des loyers facturés	31,1%	22,3%	23,1%	21,1%	31,1%	14,7%	24,5%	15,7%
Variation des revenus locatifs	28,8%	22,2%	22,8%	20,9%	28,8%	16,3%	23,9%	15,7%

Par secteur d'activité

en milliers d'euros	EN CUMUL				TRIMESTRES DISCRETS			
	31/03/2006	30/06/2006	30/09/2006	31/12/2006	T1	T2	T3	T4
Grands Centres	11 059	23 335	35 292	48 710	11 059	12 276	11 958	13 418
Centres locaux de proximité	5 816	12 586	18 837	25 546	5 816	6 770	6 250	6 710
Actifs isolés	1 857	3 713	5 761	8 062	1 857	1 856	2 048	2 301
Revenus locatifs	18 732	39 633	59 890	82 318	18 732	20 901	20 256	22 429

en milliers d'euros	EN CUMUL				TRIMESTRES DISCRETS			
	31/03/2007	30/06/2007	30/09/2007	31/12/2007	T1	T2	T3	T4
Grands Centres	14 602	29 335	44 612	60 429	14 602	14 733	15 277	15 817
Centres locaux de proximité	7 100	14 222	21 463	29 011	7 100	7 122	7 241	7 548
Actifs isolés	2 433	4 882	7 470	10 056	2 433	2 448	2 588	2 587
Revenus locatifs	24 135	48 438	73 545	99 496	24 135	24 303	25 106	25 951