



COMMUNIQUE DE PRESSE

Paris, le 21 février 2008

Une année de forte croissance des résultats et de la valeur des actifs de Mercialys

- ✓ **Forte croissance des résultats :**
 - > Revenus locatifs en hausse de **+20,9%** à 99,5 millions d'euros
 - > Croissance organique des loyers facturés de **+9,3%**
 - > Cashflows d'exploitation courants¹ en croissance de +19,7%
 - > Cashflows totaux en hausse de +13,3%
 - > Résultat net, part du Groupe à 71,5 millions d'euros soit une évolution de +18,3%
- ✓ **183,5 millions d'euros d'acquisitions à un taux de rendement moyen de 7,0%**
- ✓ **Doublement de la valeur du patrimoine depuis l'IPO**
 - > Actifs valorisés à **1 913,8 millions d'euros** à un taux de rendement moyen de **5,5%**
 - > Actif net réévalué à **25,7 euros par action** en hausse de 28,0% sur 12 mois
- ✓ **Dividende à 0,81 euro par action contre 0,71 euro par action pour l'exercice 2006 soit une hausse de +14,1%**

« 2007 a été une excellente année pour Mercialys tant sur le plan de la hausse de ses résultats que sur celui de la mise en place de relais de croissance solides pour l'avenir : le programme Alcudia est entré dans une phase active de mise en œuvre qui s'étendra sur les 5 années à venir et le pipeline de promotion s'est enrichi de beaux programmes souvent remportés face à des concurrents de premier ordre », a commenté Jacques Ehrmann, Président Directeur Général de Mercialys.

« Nos perspectives reposent sur les fondamentaux de notre activité de « pure player retail »: c'est un modèle dynamique car « commerçant » et robuste car assis sur des revenus indexés consolidés par le droit de bail», a-t-il ajouté.

¹ Cashflows totaux hors rémunération de la trésorerie nette d'IS et éléments non récurrents (2,0 millions en 2006 ; nuls en 2007)

<i>En milliers d'euros</i>	2005 Pro forma ²	2006	2007	% variation 2007/2006
Loyers facturés	71 825	80 714	97 723	+21,1%
Revenus locatifs	72 656	82 318	99 496	+20,9%
Loyers nets	67 884	76 982	93 484	+21,4%
Charges d'exploitation	-4 378	-6 836	-8 326	
Amortissements et provisions sur immobilisations	-12 889	-13 356	-15 454	
Résultat opérationnel	50 617	56 791	69 703	+22,7%
Résultat financier	656	6 140	3 202	
Impôt sur les sociétés	-281	-2 425	-1 307	
Résultat net	50 992	60 505	71 598	+18,3%
Résultat net, part du Groupe	50 968	60 468	71 549	+18,3%
Cashflows (Capacité d'autofinancement)	63 881	76 404	86 562	+13,3%
Cashflows d'exploitation courants ¹	63 268	70 070	83 840	+19,7%
BNPA non dilué et dilué (<i>euros par action</i>)		0,83	0,98	+18,1%
Actif net réévalué (<i>euros par action</i>) (valeur de remplacement)	17,07	20,08	25,70	+17,6%

Une année de forte croissance des revenus locatifs

Comme anticipé, la croissance organique forte (+9,3%) se combine à une croissance externe également élevée (+13,2 points) du fait de l'importance des acquisitions 2006 et 2007 (respectivement 105,5 millions d'euros et 183,5 millions d'euros) et d'un calendrier favorable, près de la moitié de ces acquisitions ayant été réalisées au dernier trimestre 2006 ou tout début 2007.

Le résultat opérationnel croît plus vite que les revenus

Le résultat opérationnel bénéficie de l'effet combiné de la hausse des revenus locatifs et d'une croissance contenue des charges sur immeuble et des charges de structure. Il affiche donc une croissance de +22,7% supérieure à celle des revenus locatifs.

L'utilisation progressive de la trésorerie pour financer les investissements (un solde de 70,7 millions d'euros au 31 décembre 2007 contre 128,3 millions d'euros au 31 décembre 2006) impacte à la baisse le résultat financier et la charge d'impôt liée.

² Mercialys ayant été créée sous sa forme actuelle par le biais d'apports d'actifs en octobre 2005, les chiffres 2005 présentés dans ce communiqué sont des données pro forma historiques issues des comptes individuels des sociétés ayant procédé aux différents apports

Sous ces effets, le résultat net, part du Groupe, affiche une forte croissance de +18,3% à 71 549 milliers d'euros.

Une croissance à deux chiffres pour les cashflows

L'année 2006 avait bénéficié de droits d'entrée importants sur les actifs neufs acquis au second semestre (2,3 millions d'euros). En dépit de cet effet de base, les cashflows (Capacité d'autofinancement) affichent une croissance robuste à deux chiffres de +13,3%.

Les cashflows d'exploitation courants qui excluent la rémunération de la trésorerie nette d'IS et les droits d'entrée sur actifs neufs livrés, non récurrents, affichent une croissance forte de +19,7%, en ligne avec celle des revenus locatifs.

La valeur des actifs a doublé en deux ans et demi

La valeur des actifs a augmenté de +42% sur 12 mois pour s'établir à **1 913,8 millions d'euros**, droits inclus, sous l'effet combiné

- > des acquisitions,
- > de la hausse des valeurs moyennes de nos loyers, liée au travail des équipes de revalorisation locative,
- > et de la baisse des taux de capitalisation appliqués par les experts, en ligne avec les tendances observées en 2007 sur les principales transactions de marché.

L'actif net réévalué affiche lui aussi une forte croissance à **25,70 euros par action**³ contre 20,08 euros par action un an plus tôt et 23,04 euros par action au 30 juin 2007, soit +28,0% de hausse sur 12 mois.

Les acquisitions de l'année ont représenté un montant d'investissement de **183,5 millions d'euros**. Elles ont été réalisées à un taux de rendement moyen élevé de **7%**. Elles portent sur des actifs « cœur de cible » pour Mercialys présentant un potentiel de revalorisation locative et/ou des possibilités de restructuration importants qui permettront de la création de valeur à moyen terme. Avec les acquisitions de 5 actifs à la Réunion en décembre 2007, Mercialys investit pour la première fois hors de France métropolitaine.

Les investissements⁴ comptabilisés ou engagés sur l'exercice s'élèvent à 198,0 millions d'euros soit près du double des montants annuels envisagés lors de l'IPO.

³ ANR de remplacement

⁴ Acquisitions de l'exercice + rénovations et restructurations + travaux d'entretien (capex) engagés au cours de l'exercice

Une structure financière sans dette autorisant une politique d'investissement soutenue

Au 31 décembre 2007, Mercialys présente une situation de trésorerie nette positive à 35,4 millions d'euros.

Mercialys peut donc continuer à mener une politique de croissance soutenue.

Le programme Alcudia est entré dans sa phase de déploiement : 10 chantiers de restructuration sont d'ores et déjà lancés et 5 ouvertures d'extensions devraient voir le jour en 2008. 2008 sera également une année au cours de laquelle les nombreux projets devant être développés sur la période 2009-2012 seront lancés administrativement.

Après un premier semestre 2007, riche en concours gagnés, le pipeline de promotion Casino s'est enrichi de programmes de grande qualité.

Alcudia et le pipeline de promotion constituent au global un ensemble d'opportunités d'investissements d'une valeur estimée à 775 millions d'euros⁵ sur lesquelles la société dispose d'options d'achat exclusives.

Les taux de capitalisation applicable à ces options au titre de la Convention de Partenariat avec Casino ont été fixés pour l'exercice 2008, en application de la convention :

- > galeries marchandes : 6,0% contre 6,9% en 2007 ;
- > lots isolés, retail parks : 6,4% contre 7,3% en 2007.

Cette évolution est parallèle à la compression des taux de capitalisation observée sur le marché des transactions au cours de l'année 2007. Les taux fixés pour 2008 restent donc « bonifiés » dans les mêmes proportions qu'en 2006 et 2007.

En raison de la taille significative du pipeline de programmes neufs et d'extension Alcudia, Mercialys entend continuer à être sélectif sur les opportunités qui se présenteraient dans le marché des transactions libres :

- > se concentrer sur les actifs présentant des potentialités en matière de réversion et/ou de restructuration,
- > continuer à acheter les lots de copropriété dans les sites où elle est déjà présente,
- > ne pas surenchérir dans le cadre d'appels d'offres trop tendus, dans l'intérêt des actionnaires.

Un dividende présentant une croissance en ligne avec celle des cashflows

2007 a été une année atypique par certains aspects :

- > un calendrier des acquisitions 2006 et 2007 particulièrement favorable qui impacte significativement la croissance des revenus locatifs ;
- > une indexation particulièrement forte ;
- > une trésorerie qui reste positive (+70,7 Meuros).

⁵ Valeur potentielle d'acquisition du pipeline par Mercialys pondérée des probabilités de réalisation projet par projet.

C'est aussi une année qui confirme les points d'appui de Mercialys et la performance de son organisation :

- > une croissance organique forte ;
- > des perspectives d'investissements confirmées ;
- > un professionnalisme avéré pour gérer et animer les centres commerciaux ;
- > des structures de gestion souples et concentrées sur l'essentiel.

Conscient du caractère atypique de cet exercice mais confiant dans les perspectives de Mercialys et la solidité de son modèle, le Conseil d'Administration a souhaité aligner dans son intégralité la croissance des cashflows sur le dividende de l'exercice. Le dividende de l'exercice 2007 qui sera proposé à l'assemblée générale du 6 mai 2008 a été fixé à 0,81 euro par action soit une hausse de +14,1% par rapport au dividende de 0,71 euro par action versé au titre de 2006.

L'activité des centres commerciaux présente des perspectives favorables

Les fondamentaux du modèle économique sont ceux du commerce : une corrélation aux cycles longs de consommation et aux rapports offre/demande de surfaces commerciales de qualité. Le fort développement des enseignes nationales et la rareté de l'offre soutiennent la revalorisation locative.

Le socle de loyers indexés et le principe du droit au bail qui fidélise les preneurs sont des facteurs d'amortissement des variations des cycles courts de la conjoncture et de la consommation qui devrait rester en croissance.

A ces facteurs s'ajoutent, pour Mercialys, les relais de croissance prometteurs que sont Alcudia et le pipeline de promotion, ainsi qu'une structure financière sans dette à fin 2007.

Pour 2008, Mercialys s'est fixé un objectif d'une croissance des revenus locatifs et des cashflows d'exploitation courants de l'ordre de 12%.

Nous maintenons des objectifs de croissance à deux chiffres sur les revenus locatifs et les cashflows d'exploitation courants pour 2009.

2010 et les années suivantes seront marquées par la livraison à plein régime de projets neufs (extensions Alcudia, pipeline).

* *
*

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

Prochaines publications :

- | | |
|---------------------------|--|
| • 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 sociétés françaises exclusivement présentes dans les centres commerciaux. Au titre de l'exercice 2007, Mercialys a enregistré des revenus locatifs pour un montant de 99,5 millions d'euros et un résultat net part du Groupe de 71,5 millions d'euros. Elle détient 167 actifs pour une valeur estimée au 31 décembre 2007 à plus de 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.

1. Rapport d'activité

(Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007)

Une année de forte croissance

Avec une croissance organique des loyers facturés de +9,3%, Mercialys a confirmé en 2007 sa capacité à générer de la croissance au travers d'actions de renouvellement et de recommercialisation réalisées dans le cadre de plans de merchandising retravaillés pour créer dynamique et valeur sur ses sites.

Mercialys présente un profil unique de forte croissance interne :

- > un portefeuille de centres commerciaux concentré en région, avec de Grands Centres Commerciaux (62 % du portefeuille en valeur) et des Centres Locaux de Proximité (28 % du portefeuille en valeur) qui, parce qu'ils capitalisent sur l'attrait pour la proximité et parce que Mercialys met en place des actions ciblées visant à augmenter leur fréquentation, présentent une performance en matière de croissance du chiffre d'affaires supérieure à la moyenne ;
- > une valeur locative moyenne sur ses baux qui, pour des raisons historiques, est inférieure aux valeurs de marché et que les équipes de Mercialys travaillent chaque jour pour en extraire la valeur.

2007 a également été une année de forte croissance externe du fait de l'importance des acquisitions 2006 et 2007 (respectivement 105,5 millions d'euros et 183,5 millions d'euros) et d'un calendrier favorable : près de la moitié de ces acquisitions ont été réalisées au dernier trimestre 2006 ou tout début 2007, accentuant la croissance de 2007 par rapport à 2006.

Des acquisitions réalisées à un taux de capitalisation moyen de 7%

Avec les acquisitions réalisées en 2007, Mercialys confirme sa capacité à mettre en oeuvre une politique de croissance externe créatrice de valeur.

Sur un marché des acquisitions qui reste tendu du fait d'une concurrence importante et d'un effet rareté sur les actifs commerciaux de qualité, Mercialys a su tirer parti de sa capacité à réaliser des opérations en gré à gré, donc à des prix plus favorables. Le réseau de "sourcing" d'investissements constitué par Mercialys et le Groupe Casino, a permis de mener une stratégie d'investissements très sélective.

Outre les actifs corses négociés en 2006 et acquis pour partie en 2007, trois galeries marchandes ont été acquises à Béziers, Villenave d'Ornon et Morlaix et cinq centres commerciaux à La Réunion ont été achetés au Groupe Vindémia, filiale de Casino. Ces actifs présentent tous des opportunités en matière de potentiel de réversion et/ou de restructuration-extension. Par ailleurs, Mercialys a acquis, dans le cadre de la Convention de Partenariat en place avec Casino trois actifs neufs de moyennes surfaces à Annecy Seynod, Canet en Roussillon et Besançon.

Les acquisitions 2007 ont ainsi totalisé un montant de 183,5 millions d'euros pour un taux de rendement brut moyen de 7%.

Une année au cours de laquelle Mercialys a renforcé ses atouts

Le secteur des centres commerciaux présente un profil extrêmement dynamique et résistant en matière de performances. Intrinsèquement lié au fondamentaux du commerce lui-même porté par une consommation des ménages assez soutenue (+3% sur l'année 2007⁶), le secteur offre un double avantage en matière de performance :

- > une visibilité sur les cashflows très forte avec un socle de revenu solide et indexé, des taux de vacances très bas du fait du droit au bail, spécificité du retail en France, qui amène le locataire qui souhaite résilier son bail à proposer lui-même son successeur et une mutualisation des risques sur un grand nombre de sites et de baux ;
- > une capacité permanente à créer de la valeur en travaillant le merchandising et l'animation des centres, les négociations de renouvellement et de commercialisation et en menant une politique de rénovation et de restructuration des sites afin d'améliorer leur compétitivité.

⁶ Consommation des ménages en produits manufacturés « champ commerce » - Source INSEE



Dans ce cadre Mercialys a mis en place une organisation souple en réunissant et développant des compétences spécialisées sur les fonctions créatrices de valeur.

Après deux années d'activité, les atouts de Mercialys dans ce secteur sont confirmés.

- > Une croissance organique forte soutenue par un potentiel de réversion élevé et des équipes de commercialisation performantes
- > Une fréquentation des centres en croissance constante tirée par l'attrait des consommateurs pour des sites de proximité et d'ancrage local
- > Des compétences d'asset management spécialisées
- > Une croissance externe dynamique et sélective soutenue par un pipeline important de développement d'actifs neufs, dans le cadre d'une Convention de Partenariat avec Casino très attractive et une structure financière solide.

2007 est surtout l'année de la mise en place et du lancement du programme Alcludia visant à horizon 2012 la complète restructuration / rénovation de l'intégralité du parc. Plus que toute autre, Mercialys a ainsi mis en place des relais de croissance majeurs : des actifs neufs et/ou rénovés et des surfaces nouvelles à commercialiser, le tout accompagné d'une approche marketing ambitieuse, réfléchie et large.

2. Rapport financier

Le groupe Mercialys est ci-après désigné sous la dénomination Mercialys ou la Société.

2.1. Etats financiers

2.1.1. Compte de résultat consolidé

en milliers d'euros	12/2005 <i>pro forma non audités*</i>	12/2006	12/2007
Revenus locatifs	72 656	82 318	99 496
Impôt foncier non récupéré	(146)	(124)	(252)
Charges locatives non récupérées	(1 124)	(1 418)	(1 691)
Charges sur immeubles	(3 502)	(3 794)	(4 070)
Loyers nets	67 884	76 982	93 484
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	914	1 182	2 293
Autres charges	(2 637)	(3 774)	(4 776)
Amortissements et dépréciations sur immobilisations	(12 889)	(13 356)	(15 454)
Provisions	0	(5)	(286)
Charges de personnel	(2 655)	(4 239)	(5 557)
Résultat opérationnel	50 617	56 790	69 703
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		6 574	4 150
Coût de l'endettement financier brut		(381)	(831)
Coût de l'endettement financier		6 193	3 319
Autres charges et produits financiers		(53)	(117)
Résultat financier	656	6 140	3 202
Impôt	(281)	(2 425)	(1 307)
Résultat net	50 992	60 505	71 598
Dont intérêts minoritaires	24	37	49
Dont part du Groupe	50 968	60 468	71 549
Résultat par action (en euro) ⁽¹⁾			
Résultat de base, part du Groupe	0,81	0,83	0,98
Résultat dilué, part du Groupe		0,83	0,98

(*) Il n'existe pas au regard des normes IFRS d'états financiers pro forma. Les informations pro forma fournies font donc l'objet d'un rapport séparé des commissaires aux comptes en application du règlement (CE)n°809/2004 présenté dans le document de référence 2005 de Mercialys ayant obtenu le visa n°R06-054 le 11 mai 2006.

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

2.1.2. Bilan consolidé

Actifs

en milliers d'euros	12/2005	12/2006	12/2007
Immobilisations incorporelles	0	11	26
Immobilisations corporelles	0	36	925
Immeubles de placement	893 350	989 260	1 165 204
Actifs financiers non courants	9 656	10 287	10 989
Actifs non courants	903 006	999 594	1 177 144
Clients	1 908	1 389	3 886
Autres créances	9 625	27 351	8 613
Compte courant Casino	237 123	126 814	67 615
Trésorerie et équivalents de trésorerie	770	1 631	3 064
Actifs courants	249 426	157 185	83 177
TOTAL ACTIFS	1 152 432	1 156 779	1 260 322

Capitaux propres et passifs

en milliers d'euros	12/2005	12/2006	12/2007
Capital social	72 919	72 919	75 150
Primes d'émission et d'apport	1 022 351	987 679	1 045 169
Actions propres et réserves	17 256	16 297	24 927
Résultat part du Groupe	7 869	60 468	71 549
Acomptes sur dividendes		(24 044)	(26 226)
Capitaux propres Groupe	1 120 395	1 113 319	1 190 569
Intérêts minoritaires	631	644	651
Capitaux propres	1 121 026	1 113 963	1 191 221
Provisions à long terme	25	40	55
Passifs financiers non courants	21 215	22 872	32 352
Dette d'impôt non courant	854	961	3 102
Passifs non courants	22 094	23 873	35 509
Dettes fournisseurs	2 917	3 533	4 143
Passifs financiers courants	1 100	1 710	2 924
Provisions à court terme		44	286
Autres dettes courantes	4 570	12 266	25 968
Dette d'impôt exigible courant	725	1 390	271
Passifs courants	9 312	18 943	33 592
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1 152 432	1 156 779	1 260 322

2.1.3. Tableau consolidé des flux de trésorerie

en milliers d'euros	12/2005 <i>pro forma*</i> <i>non audités</i>	12/2006	12/2007
Résultat Net - Part du Groupe	50 968	60 468	71 549
Intérêts minoritaires	24	37	49
Résultat de l'ensemble consolidé	50 992	60 505	71 598
Dotation aux amortissements et aux provisions, nette des reprises	12 889	13 400	15 697
Charges et produits calculés liés aux stocks options		135	245
Charges et produits calculés y compris actualisation		2 364	(978)
Amortissements, provisions et autres éléments non décaissables	12 889	15 899	14 964
Capacité d'Autofinancement (CAF)	63 881	76 404	86 562
Coût de l'endettement financier net		(6 193)	(3 319)
Charge d'impôt		2 425	1 307
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt		72 636	84 550
Impôts versés		(2 794)	(3 797)
Variation du BFR liée à l'activité		(12 824)	13 155
Flux nets de trésorerie générés par l'activité		57 018	93 908
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement et autres immobilisations		(99 702)	(102 781)
Décaissements liés aux acquisitions d'actifs financiers		(132)	(43)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières		0	31
Incidence des variations de périmètre		(6 787)	443
Variation des prêts et avances consentis		(48)	0
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(106 669)	(102 350)
Distribution de dividendes aux actionnaires		(42 976)	(27 679)
Acompte sur dividendes		(24 044)	(26 226)
Dividendes versés aux minoritaires		(24)	(42)
Augmentation et diminution de capital		0	0
Rachats et reventes d'actions propres		(661)	(315)
Augmentation emprunts et dettes		2 920	11 234
Diminution emprunts et dettes		(1 361)	(9 464)
Intérêts financiers nets versés		6 193	3 319
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement		(59 953)	(49 172)
Variation de trésorerie		(109 603)	(57 614)
Trésorerie nette d'ouverture		237 893	128 290
Trésorerie nette de clôture		128 290	70 676
Dont :			
Compte-courant Casino SA		126 814	67 615
Trésorerie au bilan		1 631	3 064
Concours bancaires		(155)	(3)

(*) Il n'existe pas au regard des normes IFRS d'états financiers pro forma. Les informations pro forma fournies font donc l'objet d'un rapport séparé des commissaires aux comptes en application du règlement (CE)n°809/2004 présenté dans le document de référence 2005 de Mercialys ayant obtenu le visa n°R06-054 le 11 mai 2006.

2.2. Commentaires sur l'activité et les résultats consolidés

2.2.1. Revenus locatifs et loyers nets

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

Sur l'année 2007, les loyers facturés représentent 97,7 millions d'euros contre 80,7 millions d'euros pour l'année 2006, soit une hausse de **+21,1 %**.

(en millions d'euros)	proforma 2005	2006	2007
Loyers facturés	71 825	80 714	97 723
Droit d'entrée	831	1 604	1 773
Revenus locatifs	72 656	82 318	99 496
Charges locatives et impôt foncier non refacturables	-1 270	-1 542	-1 943
Charges sur immeuble	-3 502	-3 794	-4 070
Loyers nets	67 884	76 982	93 484

Les loyers facturés progressent sur l'année 2007 de **+21,1 %** par rapport à 2006 sous l'effet combiné de la croissance organique (+9,3 points), des acquisitions 2006 et 2007 (+13,2 points) compensés en partie par des éléments non récurrents (-1,4 point)

A périmètre constant les loyers facturés augmentent en effet de +7,5 millions d'euros soit **+9,3%**. Cette croissance a pour origine :

- ✓ Les renouvellements, les recommercialisations et une action ciblée sur les locations précaires dans les malls : +3,6 millions d'euros (+4,4 points),
- ✓ L'indexation des loyers pour +3,9 million d'euros (+4,9 points). L'indexation 2007 correspond, dans la grande majorité des baux, à la variation de l'indice ICC⁷ comprise entre le deuxième trimestre 2005 et le deuxième trimestre 2006. Elle a été particulièrement forte sur cette période (+7,05%).
- ✓ Ces effets sont compensés par une baisse non récurrente des loyers variables de -1,1 millions d'euros (-1,4 point) : 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.

Les acquisitions 2006 et 2007 ont été réalisées pour l'essentiel au second semestre 2006 (Clermont Ferrand, Poitiers, 2 sites corses) et au premier trimestre 2007 (3 sites corses) et ont en conséquence un impact significatif sur la croissance des loyers de l'année 2007 : +10,6 millions d'euros (+13,2 points). Celles du second semestre ont eu lieu en toute fin d'année 2007 (La Réunion, Annecy, Béziers) et auront un impact plein sur la croissance 2008.

L'activité de l'année 2007 s'est traduite par le renouvellement ou la recommercialisation de 184 baux et a généré une croissance des loyers de 3,4 millions d'euros sur une base annualisée

	<i>Croissance de la base locative annualisée</i>	
	<i>En millions d'euros</i>	<i>En %</i>
78 recommercialisations	+1,9	+115%
106 baux renouvelés	+1,2	+39%
Locations précaires	+0,3	+26%
	+3,4 millions d'euros	

⁷ Indice du coût de la construction

Mercialys bénéficiera dans les prochaines années d'un potentiel significatif de revalorisation de ses loyers.

Le coût d'occupation⁸ des locataires s'établit à 8,1 % pour l'ensemble des grands centres commerciaux en hausse de 0,8 point depuis le 31 décembre 2006 sous l'effet combiné de la forte indexation de l'année, des actions 2006 et 2007 en matière de renouvellement et de recommercialisation ainsi que d'effets de périmètre, le nombre des locataires transmettant leur chiffres d'affaires chaque mois étant en croissance constante chaque année. Ce taux reste à un niveau assez modéré comparé aux pairs de Mercialys. Ce chiffre traduit à la fois le poids raisonnable du coût de l'immobilier dans le compte d'exploitation des commerçants et la marge d'augmentation possible de ces loyers lors des renouvellements ou à l'occasion de restructurations.

Echéancier des baux		Loyer minimum garanti	Part des baux échus/ Loyer minimum garanti
Echus	391 baux	10 031	9,9 %
2008	135 baux	5 565	5,5 %
2009	110 baux	4 202	4,2 %
2010	173 baux	4 332	4,3 %
2011	279 baux	10 505	10,4 %
2012	283 baux	15 567	15,4 %
2013	154 baux	6 356	6,3 %
2014	148 baux	5 100	5,1 %
2015	229 baux	9 577	9,5 %
2016	272 baux	12 933	12,8 %
2017	103 baux	4 825	4,8 %
2018	121 baux	10 309	10,2 %
Au-delà	34 baux	1 592	1,6 %
Total	2 432 baux	100 893	100,0 %

Le stock de baux arrivés à échéance inclut des négociations et des procédures en cours (certaines renégociations sont finalisées par l'intermédiaire d'un juge des loyers), des refus de renouvellement avec paiement d'une indemnité d'éviction, des négociations globales par enseignes, des temporisations tactiques...

Les loyers perçus par Mercialys proviennent d'enseignes très diversifiées, puisque, à l'exception de Casino Restauration (11 %), de Feu Vert (4 %) et de Casino (8% notamment en Corse) aucun locataire ne représente plus de 2 % du loyer total. La répartition entre enseignes nationales et locales des loyers contractuels en base annualisée est la suivante :

	Nombre de baux	LMG*+variable annuels 31/12/07 (en millions d'euros)	En %
Enseignes nationales	1 315	61,4	59 %
Enseignes locales	883	22,5	22 %
Casino Restauration (cafétérias)	101	11,7	11 %
Autres enseignes Groupe Casino	133	8,6	8 %
Total	2 432	104,2	100 %

* LMG = Loyer minimum garanti

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

La structure des loyers au 31 décembre 2007 confirme la prédominance, en termes de masse locative, des loyers à clause variable :

	Nombre de baux	En millions d'euros	En %
Baux avec clause variable	1 091	61,5	59 %
- dont Loyer Minimum Garanti		58,2	56 %
- dont Loyer Variable		3,3	3 %
Baux sans clause variable	1 341	42,7	41%
Total	2 432	93,5	100%

En excluant la vacance « stratégique » décidée afin de faciliter la mise en place des plans de restructuration initiés par les équipes du projet Alcudia, le taux d'occupation financier 2007 était de 97,8%.

Le taux d'occupation financier⁹ total s'est élevé à 97,1% contre 98,1% à fin décembre 2006 en baisse de 1,0 point en raison principalement de la vacance « stratégique ».

Les revenus locatifs comprennent également les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation payés en sus du loyer par les locataires lors de la conclusion du bail ou lors d'un changement d'activité en cours de bail. Pour l'année 2007, les revenus locatifs sont en hausse de **+20,9%** par rapport à 2006.

Les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation perçus sur l'exercice représentent un montant de 1,4 millions d'euros. Après étalement sur la durée ferme des baux des droits d'entrée, les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation comptabilisés en revenus locatifs au titre de l'année 2007 représentent un montant de 1,8 million d'euros en hausse de +0,2 million d'euros par rapport à 2006.

Loyers nets

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

Les charges entrant dans le calcul des loyers nets représentent 6,0 millions d'euros sur l'exercice 2007 contre 5,3 millions d'euros pour 2006, en hausse de 12,7% en raison de la croissance du portefeuille sous l'effet des acquisitions 2006 et 2007. Le ratio charges sur immeuble non récupérées / loyers facturés s'établit à 6,2% contre 6,6% sur l'exercice 2006.

En conséquence, les loyers nets des charges directement affectables aux immeubles croissent plus vite que les loyers facturés. Ils représentent en 2007 93,5 millions d'euros contre 77,0 millions d'euros pour 2006, soit une progression de **+21,4 %**.

2.2.2. Charges de structure et résultat opérationnel

Charges de personnel

Les charges de personnel correspondent à l'ensemble des coûts des équipes de direction et de gestion des 24 personnes qui ont été transférées en décembre 2005 dans Mercialys auxquelles se sont ajoutés un certain nombre de recrutements et de départs sur les exercices 2006 et 2007, portant les effectifs de Mercialys à 47 personnes au 31 décembre 2007.

En 2007, ces charges se sont élevées à 5,6 millions d'euros contre 4,2 millions d'euros en 2006. La croissance de ces charges accompagne celle des effectifs et notamment la constitution et le renforcement de l'équipe dédiée au projet « Alcudia ». Cette équipe travaillant de manière transversale pour Mercialys et pour le Groupe Casino, la prestation de conseil qu'elle réalise donne lieu à une facturation d'honoraires à des sociétés du Groupe Casino en vertu d'une Convention de prestation de conseil établie en 2007 pour une durée initiale de 6 ans et décrite au chapitre 7 « Organisation du Groupe Mercialys et relations avec les autres sociétés du Groupe Casino » du document de référence.

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

Autres charges

Les autres charges comprennent principalement les coûts de structure. Ces coûts de structure regroupent notamment les dépenses de communication financière, les jetons de présence versés aux membres du Conseil d'administration, les honoraires versés au Groupe Casino pour les travaux objets de la Convention de Prestation de Services (comptabilité, gestion financière, direction des ressources humaines, gestion, informatique) et les dépenses d'expertise du parc immobilier.

Au cours de l'exercice 2007, ces charges se sont élevées à 4,8 millions d'euros contre 3,8 millions d'euros en 2006. La croissance de ces charges est essentiellement due à l'effort de développement de la société (campagnes marketing, frais d'études,...) ainsi qu'à des frais liés aux différents projets d'investissement à l'étude.

Amortissements, provisions et dépréciations

Les dotations aux amortissements s'élève à 15,5 millions d'euros en 2007 contre 13,4 millions d'euros sur l'année 2006. La forte croissance des amortissements est liée aux acquisitions réalisées en 2006 et 2007. Les acquisitions signées en 2007 représentent un montant d'investissement brut de 183 millions d'euros. Ces acquisitions ont essentiellement été réalisées au premier et au quatrième trimestres 2007.

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

Les honoraires facturés au titre des activités annexes (commercialisation, cession de fond de commerce, direction de centre, prestation de conseil « Alcudia ») s'établissent en forte hausse à 2,3 millions d'euros en 2007 contre 1,3 millions d'euros en 2006. Cette croissance s'explique principalement par la mise en place de la convention de prestation de conseil entre Mercialys Gestion et le Groupe Casino.

Résultat opérationnel

En conséquence de ce qui précède, le résultat opérationnel 2007 s'élève à 69,7 millions d'euros contre 56,8 millions d'euros en 2006, soit une progression de +22,7 % sous l'effet

- de l'accroissement des loyers nets (+21,4%),
- de la croissance contenue des charges de structure.

Le ratio Résultat opérationnel avant amortissement, provisions et dépréciations¹⁰ / Revenus locatifs s'améliore à 86% contre 85% en 2006.

2.2.3. Résultat financier, Impôt et Résultat net

Résultat financier

Le résultat financier enregistre en charge les frais financiers attachés aux contrats de crédit-bail (16,6 millions d'encours au 31 décembre 2007 - Tours La Riche Soleil, Porto-Vecchio, Toga, Furiani et Ste Marie Duparc à La Réunion) et en produit la rémunération de la trésorerie positive résultant de l'activité, des dépôts de garantie perçus des locataires et de la trésorerie positive de Mercialys.

Au 31 décembre 2007, le solde de trésorerie de Mercialys s'établissait à 70,7 millions d'euros contre 128,3 millions d'euros au 31 décembre 2006.

Au titre de l'exercice 2007, le résultat financier s'établit à 3,2 millions d'euros contre 6,1 millions d'euros en 2006, en baisse en raison de la consommation progressive de la trésorerie pour financer les investissements de Mercialys.

Impôt

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

¹⁰ E.B.I.T.D.A. (Earnings before interests, tax depreciation and amortization)

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

Pour l'année 2007, la charge d'impôt s'élève à 1,3 million d'euros contre une charge au titre de l'année 2006 de 2,4 millions d'euros.

Résultat net

Le résultat net de l'exercice 2007 s'élève à 71,6 millions d'euros contre 60,5 millions d'euros l'année précédente soit une hausse de +18,3%.

Les intérêts minoritaires ne sont pas significatifs (49 milliers d'euros).

Le résultat net, part du Groupe, s'élève à 71,5 millions d'euros, contre 60,5 millions d'euros en 2006, soit une progression de 18,3 %.

2.2.4. Capacité d'autofinancement

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

Sur une période annuelle, elle est en augmentation de +13,3%, à 86,6 millions d'euros en 2007 contre 76,4 millions d'euros en 2006. L'année 2006 a bénéficié de droits d'entrée importants sur les actifs neufs acquis au second semestre (2,3 millions d'euros)

Les cash flows d'exploitation courants (CAF retraitée de la rémunération de la trésorerie nette d'impôt et des éléments non récurrents, notamment les droits d'entrée non récurrents de 2006) sont en hausse de +19,7% à 83,8 millions d'euros.

2.2.5. Structure financière

La trésorerie du Groupe s'élève à 70,7 millions d'euros au 31 décembre 2007 contre 128,3 millions d'euros au 31 décembre 2006. Après déduction des dettes financières, la trésorerie nette est de 35,4 millions d'euros au 31 décembre 2007, contre 103,9 millions d'euros au 31 décembre 2006.

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 1 191,2 millions d'euros au 31 décembre 2007 contre 1 114,0 millions d'euros au 31 décembre 2006.

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

Le Conseil d'Administration a ainsi décidé de verser un acompte sur dividende pour l'exercice 2007 de **0,36 euro par action** qui a été mis en paiement le 4 octobre 2007.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration a décidé le 20 février 2007, sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale du 6 mai 2008, de porter le dividende payé au titre de l'exercice 2007 à **0,81 euro par action**, contre 0,71 euro par action au titre de 2006 soit une hausse de +14,1%. Après déduction de l'acompte sur dividende déjà versé, le solde de ce dividende, soit 0,45 euro par action sera versé le 13 mai 2008. Il est à noter que pour les 2.231.041 actions créées en décembre 2007 en rémunération des apports de 4 centres commerciaux par Vindémia, l'intégralité du dividende 2007, soit 0,81 euro par action, sera versée le 13 mai 2008.

Pour l'acompte sur dividende de 0,36 euro, la distribution au titre du secteur exonéré représente 100% de ce montant. Pour le solde du dividende de 0,45 euro, la distribution au titre du secteur exonéré représente 90,90% de ce montant et celle au titre du secteur taxable en représente 9,10%.

Suivant les obligations du régime SIIC, l'obligation de distribution minimale découlant des résultats apparaissant dans les comptes statutaires de Mercialys pour l'exercice 2007 est de 57 016 milliers d'euros. Sur la base du nombre d'actions en circulation, le dividende total pour 2007 devrait être de 60 871 milliers d'euros, soit supérieur à l'obligation minimale.

2.2.6. Expertises du patrimoine immobilier

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 ¹¹ (<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.

La valorisation du patrimoine ressort à 1 913,8 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2007 contre 1 346,9 millions d'euros au 31 décembre 2006.

La valeur du portefeuille s'inscrit donc en hausse de +42% sur 12 mois (+27% à périmètre constant). Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,5% contre 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'euros¹²

2.2.7. Calcul de l'actif net réévalué

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

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

¹¹ 4 de ces 5 actifs ont été apportés par Vindémia et ses filiales à Mercialys et ont donné lieu à l'émission de 2.231.041 actions nouvelles

¹² Les acquisitions du dernier trimestre ont été valorisées à leur prix d'achat.

Calcul de l'ANR au 31 décembre 2007 (en millions d'euros)		Pour mémoire ANR au 31/12/06
Capitaux propres consolidés	1 191,2	1 114,0
Réintégration des produits et charges à étaler	2,4	2,8
Plus-values latentes sur actifs	737,6	347,4
<i>Valeur vénale actualisée</i>	<i>1 913,8</i>	<i>1 346,9</i>
<i>Valeur nette comptable consolidée</i>	<i>-1 176,2</i>	<i>-999,5</i>
Actif net réévalué en valeur de remplacement	1 931,3	1 464,1
Par action (Euro)	25,70	20,08
Droits et frais de cession d'actifs	-111,7	-78,3
Actif net réévalué en valeur de liquidation	1 819,5	1 385,8
Par action (Euro)	24,21	19,00

2.3. Perspectives

2.3.1. Perspectives d'investissement

Alcudia : un programme d'asset management ambitieux, exhaustif et intensif

Au cours de l'année 2007, les équipes travaillant sur l'opération d'asset management appelée Alcudia, ont finalisé la revue systématique des sites initiée en 2006, visant à élaborer pour chaque site traité un plan stratégique de valorisation ambitieux.

109 sites ont ainsi fait l'objet d'un diagnostic et 100 d'entre eux ont abouti à un projet de développement finalisé créateur de valeur, les 9 autres projets devant faire l'objet d'études complémentaires afin d'être optimisés.

Le projet Alcudia entre donc dans sa phase de déploiement qui devrait s'achever en 2012.

Le pipeline de promotion Casino

Le pipeline de développement d'actifs neufs de Casino s'est enrichi au premier semestre 2007 de 7 concours gagnés à Millau (12 - Aveyron), Castelnaudary (11 - Aude), Muret « Porte des Pyrénées » (31 - Haute Garonne), Quimper « Ilot du Chapeau Rouge » (29 - Finistère), Aime La Plagne (73 - Savoie), Susville-La Mure (38 - Isère) et Vals près Le Puy (43 - Haute Loire).

La Convention de Partenariat avec Casino

Une Convention de Partenariat de 5 ans a été mise en place en 2005 avec Casino. Cette convention régit les relations entre Mercialys et Casino en matière d'acquisitions d'actifs neufs (développements de promotion ou extensions neuves d'actifs existants).



Cette convention prévoit que Mercialys dispose d'une option d'achat avec droit de premier refus sur tout développement d'actif neuf réalisé par les équipes Casino.

- ✓ Des acquisitions à un taux de capitalisation « bonifié » déterminé chaque fin d'année pour l'année suivante, en conservant la marge sur taux de marché qui prévalait à l'origine;
- ✓ Des risques partagés : Casino conserve le risque de promotion / Mercialys supporte le risque de commercialisation

Après prise en compte de l'évolution du rendement moyen des expertises du patrimoine de Mercialys, le Conseil d'Administration a approuvé les taux pour l'exercice 2008 en application de cette convention

Les taux de capitalisation applicables pour les options levées en 2008 par Mercialys sur la base des revenus prévisionnels arrêtés à l'obtention du PC seront donc :

- ✓ galeries marchandes : 6,0% contre 6,9% en 2007 ;
- ✓ lots isolés, retail parks : 6,4% contre 7,3% en 2007.

Alcudia et le pipeline de promotion constituent au global un ensemble d'opportunités d'investissements d'une valeur estimée à 775 millions d'euros sur lesquelles la société dispose d'options d'achat exclusives.

Ces informations constituent des perspectives que le Groupe estime reposer sur des hypothèses raisonnables. Elles ne peuvent être utilisées pour établir une prévision de résultat. Elles sont par ailleurs soumises aux risques et incertitudes inhérents aux activités exercées, les résultats réels du Groupe peuvent donc différer de ces objectifs et perspectives. Pour une description plus détaillée de ces risques et incertitudes, il convient notamment de se référer au Document de Référence 2007 du Groupe.

2.3.2. Perspectives en matière d'activité

Les fondamentaux du modèle économique sont ceux du commerce : une corrélation aux cycles longs de consommation et aux rapports offre/demande de surfaces commerciales de qualité. Le fort développement des enseignes nationales et la rareté de l'offre soutiennent la revalorisation locative.

Le socle de loyers indexés et le principe du droit au bail qui fidélise les preneurs sont des facteurs d'amortissement des variations des cycles courts de la conjoncture et de la consommation qui devrait rester en croissance.

A ces facteurs s'ajoutent, pour Mercialys, les relais de croissance prometteurs que sont Alcudia et le pipeline de promotion, ainsi qu'une structure financière sans dette à fin 2007.

Pour 2008, Mercialys s'est fixé un objectif d'une croissance des revenus locatifs et des cashflows d'exploitation courants de l'ordre de 12%.

Nous maintenons des objectifs de croissance à deux chiffres sur les revenus locatifs et les cashflows d'exploitation courants pour 2009.

2010 et les années suivantes seront marquées par la livraison à plein régime de projets neufs (extensions Alcudia, pipeline).

2.4. Evénements postérieurs à la clôture de la période

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

2.5. Commentaires sur les résultats de la société-mère Mercialys SA

<i>en millions d'euros</i>	2007*	Exercice 2006*
Revenus locatifs	96,4	79,6
Résultat net	68,4	59,2

(*) Comptes sociaux

2.5.1. Activité de la société

Mercialys SA, société mère du Groupe Mercialys, est une société foncière ayant opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers cotées (S.I.I.C.). Elle détient 161 des 167 actifs commerciaux détenus par l'ensemble du Groupe Mercialys ainsi que des participations dans 7 sociétés en activité dont 5 foncières (détenant 6 actifs commerciaux) et 2 sociétés de gestion, Mercialys Gestion et Corin Asset Management.

Les revenus de Mercialys SA sont principalement constitués des revenus des immeubles et du placement de sa trésorerie dans le cadre de la convention de compte courant conclue avec Casino.

2.5.2. Commentaire sur les comptes

Sur le premier semestre 2007, la société Mercialys SA, a enregistré un revenu locatif de 96,4 millions d'euros et un résultat net de 68,4 millions d'euros.

La Société détenant la quasi totalité des sites commerciaux détenus par le Groupe Mercialys, il convient pour comprendre les principaux événements affectant l'activité 2007 de la Société de se référer aux commentaires de l'activité intégrés dans le rapport de gestion sur les comptes consolidés du Groupe Mercialys.

L'annexe rappelle les principes comptables appliqués par la Société et donne toutes précisions sur les principaux postes du bilan et du compte de résultat ainsi que sur leur évolution au cours de l'exercice.

Le total du bilan au 31 décembre 2007 s'élève à 1 237,3 millions d'euros et inclus notamment

- ✓ des immobilisations nettes pour un montant de 1 140,9 millions d'euros
- et
- ✓ une trésorerie nette pour un montant de 71,2 millions, dont un compte courant vis-à-vis de la société Casino, Guichard-Perrachon pour 67,6 millions d'euros. Afin de faire bénéficier Mercialys d'une optimisation de sa gestion de trésorerie, une convention de compte courant a en effet été mise en place avec Casino Guichard-Perrachon. La rémunération est fixée au taux EONIA majoré de 0,10% et a généré un produit au titre de l'exercice 2007 de 4,1 millions d'euros.

Les capitaux propres de la société s'élèvent à 1 187,0 millions d'euros.

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

- Augmentation de capital en rémunération des apports de 4 centres commerciaux sis à La Réunion, nette des frais d'apport : + 59,7 millions d'euros
- Mise en paiement du solde du dividende au titre de l'exercice 2006 : -27,7 millions d'euros
- Mise en paiement de l'acompte sur dividende 2007 en octobre 2007 : -26,2 millions d'euros
- Résultat de l'exercice 2007 : +68,4 millions d'euros