COMMUNIQUE DE PRESSE

Paris, le 07 septembre 2006

LES RESULTATS DU PREMIER SEMESTRE 2006 CONFIRMENT L'EFFICACITE DU BUSINESS MODEL DE MERCIALYS :

UNE CROISSANCE DU RESULTAT NET, PART DU GROUPE DE +10,7% A 29,7 MILLIONS D'EUROS

UNE VALEUR DU PATRIMOINE A 1 120 MILLIONS D'EUROS, EN HAUSSE DE 9,1% SUR LE SEMESTRE SOIT +17% PAR RAPPORT A L'IPO[1]

DES INVESTISSEMENTS REALISES/ENGAGES DE 159 MILLIONS D'EUROS

INFORMATIONS CLES

- ✓ **Une hausse de la base locative annualisée générée par l'activité du semestre de 14,3 millions d'euros soit +20% des loyers facturés en 2005**
  - Un nombre record de 251 baux renouvelés ou commercialisés générant une base annuelle de loyers supplémentaires de 3,2 millions d'euros[2].
  - Une excellente commercialisation des extensions de Clermont-Ferrand et Poitiers : 3,9 millions d'euros de loyers sur une base annuelle soit un rendement moyen de 9,1%.
  - Des acquisitions de centres commerciaux existants signées ou sous promesse représentant un loyer supplémentaire annualisé de 7,2 millions d'euros.
- ✓ **Des investissements réalisés/engagés sur le semestre de 159 millions d'euros**
- ✓ **Des résultats en hausse significative, principalement sous l'effet de la croissance organique :**
  - Loyers facturés : +5,8% résultant principalement d'une extériorisation du potentiel de réversion, l'impact de l'ICC[3] étant historiquement faible
  - Cash flows[4] : + 11,1% à 36,2 millions d'euros
  - Résultat net part du Groupe : +10,7% à 29,7 millions d'euros
- ✓ **Valeur du portefeuille : +9,1% sur 6 mois à 1 120 millions d'euros**
- ✓ **Pipeline de promotion estimé à 320 millions d'euros : +60% par rapport à l'IPO**
- ✓ **Un acompte sur dividende de 0,33 euro par action sera proposé au Conseil d'Administration en octobre 2006**

---

[1] Introduction en bourse, le 12 octobre 2005
[2] Hors impact de l'indexation
[3] Indice du Coût de la Construction utilisé pour l'indexation annuelle des loyers commerciaux
[4] Capacité d'autofinancement (résultat net avant amortissements et non flux)

« Le premier semestre 2006 a été marqué par une accélération sur tous les plans y compris celui des investissements, a déclaré Jacques Ehrmann, Président Directeur Général de Mercialys. Tous les indicateurs sont au vert et confirment l'efficacité du business model de Mercialys. »

ACTIVITE DU SEMESTRE

Renouvellements et recommercialisations : 251 baux signés sur le semestre

Au cours du premier semestre 2006, Mercialys a enregistré **un chiffre record de 251 baux** recommercialisés ou renouvelés :

- 50 recommercialisations signées sur la base d'une hausse des valeurs locatives annuelles de 1,4 million d'euros soit +125%.
- 92 baux renouvelés avec des loyers en hausse de 0,4 million d'euros ou +23%.
- 25 baux Feu Vert renouvelés : loyers en hausse de 0,2 million d'euros sur une base annuelle soit +9%.
- 84 baux Cafétérias Casino renouvelés : loyers annuels en hausse de 0,9 million d'euros par rapport à 2005 soit +11%.

L'ensemble des ces signatures entraîne une hausse des loyers sur une base annualisée de 3,2 millions d'euros.

Le taux d'occupation financier[5] reste élevé à 98% quasiment stable par rapport au taux du 31 décembre 2005 à 97,6%.

Investissements : 159 millions d'euros réalisés ou engagés

Les investissements réalisés ou engagés au cours du semestre s'élèvent à **159 millions d'euros** et se répartissent comme suit :

- Acquisitions d'actifs existants — 100 millions d'euros
- Acquisition d'actifs résultant d'opérations de promotion Casino — 43 millions d'euros
- Rénovations et restructurations — 16 millions d'euros

La principale opération est la signature d'une promesse de vente portant sur cinq centres commerciaux situés en Corse. Le portefeuille acquis comprend les murs de quatre hypermarchés et d'un supermarché exploités sous enseignes Géant et Casino ainsi que leurs galeries attenantes, pour une surface totale de 78 700 m². En vertu de cet accord, Mercialys deviendra propriétaire de 60% des 5 sites pour un montant de 80 millions d'euros indexé et entrera, avec les propriétaires actuels, dans un partenariat qui prévoit la mise en commun de moyens visant à développer ces actifs sur le long terme.

[5] Valeur locative annuelle des locaux vacants / Valeur locative annuelle locaux occupés + vacants

Les acquisitions d'actifs résultant d'opérations de promotion Casino portent sur les galeries commerciales situées à Clermont-Ferrand et Poitiers.
La commercialisation de ces 2 sites est en voie d'achèvement et fait ressortir un **loyer annuel prévisionnel de 3,9 millions d'euros**, soit un **taux de rendement de 9,1%** sur la base de la valeur d'investissement.
Les loyers moyens obtenus sur ces sites s'établissent à 434 euros/m² pour les boutiques et 226 euros par m² pour les moyennes surfaces et se comparent très favorablement aux valeurs locatives moyennes locales.

Evolution du pipeline de promotion : +60% depuis l'IPO

La valeur du pipeline d'opérations de promotion s'établit à **320 millions d'euros**[6] au 30 juin 2006, contre 260 millions d'euros au 31 décembre 2005 et 194 millions d'euros au 30 juin 2005.

Le portefeuille affiche donc une croissance de **+60% depuis l'IPO**, soutenue par des équipes qui s'étoffent et se structurent.

Ce pipeline inclut notamment **4 opérations de plus de 20 000 m²** représentant une surface cumulée d'environ 120 000 m².

L'échéancier se présente comme suit :

Livraison	Nbre d'opérations	Surface	Investissement[7] *en millions d'euros*
2007	11	21 900	35
2008	15	119 800	110
2009 et au delà	7	126 200	175
Total	33	267 900	320

[6] Opérations ayant au minimum un foncier maîtrisé
[7] Sur la base des taux de capitalisation applicables en 2006 soit 8% pour les galeries commerciales et 8,5% pour les lots isolés

RESULTATS DU SEMESTRE

Comptes 2006 provisoires et non audités

En milliers d'euros	S1 2005 Pro forma[8]	S1 2006	% variation
Loyers facturés	**36 749**	**38 874**	**+5,8%**
Revenus locatifs	37 216	39 633	+6,5%
Loyers nets	34 681	37 125	+7,0%
Charges d'exploitation	-8 041	-9 353	
Résultat opérationnel courant	**26 640**	**27 772**	**+4,3%**
Résultat financier	156	2 977	
Impôt sur les sociétés		-1 064	
Résultat net	**26 796**	**29 685**	**+10,8%**
Résultat net, part du Groupe	**26 789**	**29 665**	**+10,7%**
Par action[9]			
Bénéfice net (BNPA)		0,41	
Actif net réévalué (valeur de remplacement)		17,93	

Les loyers facturés au premier semestre 2006 s'élèvent à 38 874 milliers d'euros, en hausse de +5,8% par rapport au premier semestre 2005, hausse résultant principalement d'une extériorisation du potentiel de réversion (+4,1 points), l'impact de l'ICC étant historiquement faible sur le semestre (+0,5 point) et l'effet périmètre représentant 1,1 point de croissance.

Les revenus locatifs sont en hausse de +6,5% sous l'effet de la croissance des droits d'entrée qui se sont élevés à 759 milliers d'euros au premier semestre 2006 contre 467 milliers d'euros au premier semestre 2005.

Société en plein développement, tournée vers la croissance, Mercialys enregistre des charges de structure en hausse par rapport au charges affectées aux comptes pro forma du premier semestre 2005. Cette croissance des charges se retrouve principalement au niveau des coûts de personnel et des charges externes (publicité, études, communication financière, gouvernance, …). Le ratio EBITDA[10]/Loyers facturés reste supérieur à 85% la hausse des charges d'exploitation accompagnant la croissance des revenus.

Le résultat financier enregistre une forte croissance liée aux produits de l'augmentation de capital réalisée au second semestre 2005. La charge d'impôts croît en conséquence.

[8] 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

[9] Sur la base du nombre d'action en circulation au 30 juin 2006 soit 72 918 918 actions

[10] Cash flows d'exploitation bruts hors résultat financier

Sur ces bases, les cash flows[11] enregistrent une forte hausse de +11,1% à 36 182 milliers d'euros.

Le résultat net part du Groupe s'établit à 29 665 milliers d'euros en hausse de 10,7% soit un BNPA de 0,41 euros par action.

VALEURS D'ACTIFS ET BILAN

Valeur estimée des actifs : 1 120 millions d'euros en hausse de +9,1% sur le semestre

La valeur du patrimoine, droits inclus, telle que réévaluée par les experts indépendants Atis Real et Galtier au 30 juin 2006, s'établit à **1 120 millions d'euros**, en hausse de **+9,1 %** par rapport au 31 décembre 2005 et de +17 % sur 12 mois.
Le taux de rendement moyen du portefeuille ressort à **6,6%** au 30 juin 2006 contre 7,0% au 31 décembre 2005 et 7,3% au 30 juin 2005.

A périmètre comparable, les expertises sont en hausse de +6,9% sur 6 mois et de 14,4% sur 12 mois.

Actif net réévalué : en hausse de +15% par rapport à l'IPO

L'ANR de remplacement de Mercialys s'élève à 1 308 millions d'euros soit 17,93 euros par action contre 941 millions d'euros lors de l'IPO d'octobre 2005 (15,62 euros par action).

Net des dividendes et acomptes sur dividende de chaque période, l'actif net réévalué de Mercialys est en hausse de **+6,8%** par rapport au 31 décembre 2005.

La trésorerie nette s'établit à 215 millions d'euros au 30 juin 2006.

ACOMPTE SUR DIVIDENDE

Fort de ces résultats qui confirment les ambitions initiales de Mercialys et confiant dans le modèle développé par la société et ses perspectives de croissance pour 2006 et les années suivantes, le Conseil d'Administration du 6 octobre 2006, qui statuera sur les comptes définitifs du premier semestre, examinera la proposition de versement d'un acompte sur dividende de 0,33 euro par action.

[11] Capacité d'autofinancement après résultat financier et impôts

PERSPECTIVES

Presque un an après sa constitution, Mercialys confirme donc la validité de son business model. Comme anticipé, la croissance du semestre est essentiellement organique et le sera en grande partie au second semestre 2006. La première année de Mercialys a également été mise à profit pour renforcer les équipes et pour poser ainsi les bases de l'accélération de la croissance future qui sera à parité organique et externe.

Les perspectives de Mercialys sont prometteuses :

- Les fondamentaux du secteur de l'immobilier commercial sont attractifs,
- un business modèle simple et efficace,
- un potentiel de réversion qui reste important,
- un pipeline de promotion qui se renforce semestre après semestre.

Les résultats obtenus en matière d'extraction du potentiel de réversion et l'accélération anticipée de la croissance, permettent de revoir à la hausse les objectifs 2006 de Mercialys :

- Une croissance des loyers facturés en 2006 **supérieure à la fourchette de +5% à +7%** prévue à l'origine
- Une croissance des cashflows dans les hauts de fourchette de nos prévisions soit proche de +15%

Les objectifs 2007-2010 sont confortés :

- Croissance à 2 chiffres des grands agrégats de Mercialys
- Parité entre la croissance interne et les nouveaux actifs développés ou acquis

S'agissant de 2007 en particulier, 3 facteurs spécifiques renforceront la tendance :

- des investissements 2006 essentiellement réalisés en fin d'année (Corse, Clermont-Ferrand et Poitiers notamment),
- des investissements 2007 programmés en début d'année (Corse),
- une indexation très forte attendue pour 2007.

Prochaines publications :

- 23 octobre 2006 (soir) — Revenus locatifs à fin septembre 2006
- 25 janvier 2007 (soir) — Revenus locatifs à fin décembre 2006
- 1er mars 2007 (matin) — Résultats annuels 2006

Ce communiqué est disponible sur www.mercialys.com

* *
*

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 avec, au 30 juin 2006, un patrimoine évalué à 1 120 millions d'euros. Au titre de l'exercice 2005, sur une base pro forma, Mercialys a enregistré des revenus locatifs pour un montant de 72,7 millions d'euros et un résultat net part du Groupe de 51,0 millions d'euros. Au titre du premier semestre 2006, Mercialys a enregistré des revenus locatifs pour un montant de 39,6 millions d'euros et un résultat net part du Groupe de 29,7 millions d'euros. Mercialys bénéficie du régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (« SIIC ») depuis le 1er novembre 2005 et est cotée sur l'Eurolist d'Euronext Paris, sous le symbole *MERY*, depuis son introduction en bourse le 12 octobre 2005.
Mercialys a été informée le 31 août 2006 que le Conseil scientifique des indices a pris la décision d'intégrer la société dans les indices SBF 250 et CAC MID 100 à compter de la séance de bourse du lundi 18 septembre 2006.

AVERTISSEMENT

Certaines déclarations figurant dans le présent communiqué de presse contiennent des prévisions qui portent notamment sur des évènements 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 2005 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 évènements futurs ou tout autre circonstance qui pourraient remettre en question ces prévisions.

ANNEXE

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

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

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

en milliers d'euros	06-2006	06-2005
	Non audité	Pro forma[12]
Revenus locatifs ……	39 633	37 216
Impôt foncier non récupéré ……..….	-129	-5
Charges locatives non récupérées ……..	-705	-588
Charges sur immeubles ……	-1 674	-1 942
Loyers nets ……	**37 125**	**34 681**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités ……..	439	492
Autres charges ……	-1 597	-1 237
Amortissements et provisions sur immobilisations ……	-6 522	-6 068
Provisions pour risques et charges……	-190	-
Charges de personnel ……..	-1 483	-1 229
Résultat opérationnel ……..	**27 772**	**26 640**
Coût de l'endettement financier ……	2 998	156
Autres charges et produits financiers ……..	-21	-
Résultat financier ……..	**2 977**	**156**
Impôt ……..	-1 064	-
Résultat net ……	**29 685**	**26 796**
dont, intérêts minoritaires	20	7
dont, part du Groupe	**29 665**	**26 789**

Résultat par action	06-2006
	Non audité
Résultat de base, part du Groupe	0,41
Résultat dilué, part du Groupe	0,41

[12] 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

BILAN CONSOLIDE – ACTIFS

en milliers d'euros	06-2006	12-2005
	Non audité	
Immeubles de placement	908 987	893 350
Actifs financiers non courants	9 999	9 656
Actifs non courants	**918 986**	**903 006**
Clients	998	1 908
Autres créances	2 564	9 625
Compte courant Casino	211 820	237 123
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 966	770
Actifs courants	**218 348**	**249 426**
TOTAL ACTIFS	**1 137 334**	**1 152 432**

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

en milliers d'euros	06-2006	12-2005
	Non audité	
Capital social	72 919	72 919
Primes d'émission et d'apport	987 679	1 022 351
Réserves	15 765	17 256
Résultat part du groupe	29 665	7 869
Capitaux propres groupe	**1 106 028**	**1 120 395**
Intérêts minoritaires	627	631
Capitaux propres	**1 106 655**	**1 121 026**
Provisions à long terme	30	25
Passifs financiers non courants	21 059	21 215
Dette d'impôt exigible non courant	868	854
Passifs non courants	**21 957**	**22 094**
Dettes fournisseurs	2 003	2 917
Passifs financiers courants	1 277	1 100
Provisions à court terme	190	
Autres dettes courantes	3 220	4 570
Dette d'impôt exigible courant	2 032	725
Passifs courants	**8 722**	**9 312**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	**1 137 334**	**1 152 432**

TABLEAU CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE

en milliers d'euros		06-2006 Non audité	06-2005 Pro forma
Résultat Net - Part du Groupe		29 665	26 789
Intérêts minoritaires		20	7
Résultat de l'ensemble consolidé		**29 685**	**26 796**
Dotation aux amortissements et aux provisions		6 712	6 068
Charges et produits calculés liés aux stocks options		70	-
Charges et produits calculés y compris actualisation		-285	-301
Amortissements, provisions et autres éléments non décaissables		**6 497**	**5 767**
CAF		**36 182**	**32 563**
Coût de l'endettement financier net		-2 998	-156
Charge d'impôt		1 064	
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt		**34 248**	**32 407**
Impôts versés		-1 096	
Variation du BFR liée à l'activité	(1)	4 641	
Flux nets de trésorerie générés par l'activité		**37 793**	
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement		-12 902	
Décaissements liés aux acquisitions d'actifs financiers		-33	
Incidence des variations de périmètre	(2)	-6 786	
Variation des prêts et avances consentis		-48	
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement		**-19 769**	
Distribution de dividendes aux actionnaires		-42 983	
Dividendes versés aux minoritaires		-24	
Rachats et reventes d'actions propres		-1 122	
Augmentation emprunts et dettes		473	
Diminution emprunts et dettes		-612	
Intérêts financiers nets versés		2 998	
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement		**-41 270**	
Variation de trésorerie		**-23 243**	
Trésorerie nette d'ouverture		237 893	
Trésorerie nette de clôture		214 650	
Trésorerie nette de clôture		214 650	
Dont Compte-courant Casino SA		211 820	
Trésorerie au bilan		2 830	

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

en milliers d'euros	Capital	Réserves	Actions propres	Produits et charges enregistrés directement en capitaux propres consolidés	Résultat consolidé	**Capitaux propres Part du groupe**	**Intérêts minoritaires**	**Capitaux propres totaux non Audités**
Au 1er janvier 2006	**72 919**	**1 039 598**		**10**	**7 869**	**1 120 395**	**631**	**1 121 026**
Opérations sur capital								
Opération sur actions propres			-1 196	74[(1)]		-1 122		-1 122
Affectation du résultat		7 869			-7 869	0		0
Dividendes versés		-42 983				-42 983	-24	-43 007
Résultat de l'exercice					29 665	29 665	20	29 685
Variation de périmètre								
Autres mouvements				70[(2)]		70		70
Au 30 juin 2006	**72 919**	**1 004 484**	**-1 196**	**154**	**29 665**	**1 106 028**	**627**	**1 106 655**

(1) éliminations des résultats de cession constatés sur les actions propres
(2) impact juste valeur des stocks options