



COMMUNIQUE DE PRESSE

Paris, le 27 juillet 2010

Une croissance des revenus locatifs de +12,2%
incluant une croissance liée aux actions sur le parc de **+3,8 %**

Cashflows d'exploitation courants¹: +13,5 %

**Le programme L'Esprit Voisin s'accélère avec
7 livraisons sur l'exercice**

- ✓ **Un semestre marqué par une croissance soutenue des résultats :**
 - > Revenus locatifs en hausse de **+12,2%** à 72,4 millions d'euros.
Mercialys génère ainsi en un semestre des revenus locatifs équivalents à ceux de toute l'année 2005², premier exercice de la Société.
 - > Croissance des loyers facturés liée aux actions sur le portefeuille de **+3,8%**
 - > Cashflows d'exploitation courants¹ en croissance de **+13,5%** à 63,0 millions d'euros
 - > Cashflows totaux³ en hausse de **+13,4%** à 64,4 millions d'euros
 - > Résultat net, part du Groupe en croissance de **+11,1%** à 50,9 millions d'euros
- ✓ **Des réalisations opérationnelles majeures** sur le semestre :
 - > 7 chantiers en cours, 3 extensions livrées au premier semestre 2010 et 4 autres devant être livrées au cours du second semestre 2010
 - > 65 nouveaux baux signés au premier semestre
- ✓ **Un portefeuille valorisé à 2 467,8 millions d'euros**, en hausse de +1,3% sur 6 mois, à un taux de rendement moyen de **6,0%** en compression de **-10 pb.**
- ✓ **Un actif net réévalué⁴ égal à 27,10 euros par action** en hausse de +1,2% sur 6 mois
- ✓ **Un acompte sur dividende de 0,50 euro** par action
- ✓ **Des objectifs 2010 confirmés : réaliser une croissance proche de +10% en revenus locatifs et cashflows d'exploitation courants**

¹ Cashflows totaux hors rémunération de la trésorerie nette d'IS et éléments non récurrents

² Comptes proforma 2005

³ Capacité d'autofinancement

⁴ Actif Net Réévalué de remplacement

« Ce premier semestre a été marqué, une fois encore, par de bons résultats opérationnels et financiers qui sont le fruit d'une exécution efficace de notre stratégie.

La mise en œuvre des projets de développement Esprit Voisin s'accélère et nous sommes aujourd'hui à un rythme de livraison jamais atteint auparavant, et qui continuera à croître sur les deux prochaines années. Notre stratégie nous a permis d'afficher une croissance remarquable de 14% par an en moyenne sur cinq ans. Ainsi lors des six premiers mois de l'année, nous avons enregistré 72 millions de revenus locatifs, soit autant que sur l'ensemble de l'année 2005.

La visibilité que nous donne ce business model nous permet de réitérer notre objectif de croissance 2010 de nos revenus locatifs et de nos cashflows d'exploitation courants proche de 10% » a commenté Jacques Ehrmann, Président Directeur Général de Mercialis.

1. ACTIVITE DU PREMIER SEMESTRE 2010

Les revenus locatifs s'affichent en hausse de +12,2%

Les revenus locatifs cumulés à fin juin 2010 s'établissent à 72 390 milliers d'euros, en hausse de **+12,2%** par rapport à la même période 2009 et se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	S1 2009*	S1 2010*	% variation
Loyers facturés	62 875	70 547	+12,2%
Droits d'entrée (IFRS)	1 643	1 842	+12,1%
Revenus locatifs	64 518	72 390	+12,2%

(*) Comptes ayant fait l'objet d'une revue limitée de la part des commissaires aux comptes

Les loyers facturés ont progressé de +7,7 millions d'euros (**+12,2%**) au cours du premier semestre 2010 sous l'influence :

- de la croissance liée aux négociations de loyers sur les baux du portefeuille : +2,4 millions d'euros (+3,8 points)
- de la croissance externe principalement liée à l'acquisition en 2009 d'un portefeuille de 334 millions d'euros de projets Esprit Voisin à développer : +6,4 millions d'euros (+10,2 points)

Ces deux grands effets de croissance sont atténués par :

- l'indexation⁵ qui a, sur le semestre, un impact légèrement négatif de -0,4 million d'euros (-0,6 point) que l'on retrouvera tout au long de l'exercice,
- les loyers variables qui ont un impact de -0,6 million d'euros (-1,0 point), et
- dans une moindre mesure, par la vacance stratégique liée à nos programmes de restructuration en cours : -0,2 million d'euros (-0,3 point).

⁵ L'indexation 2010 correspond, dans la grande majorité des baux, soit à la variation de l'indice ICC, soit à la variation de l'indice ILC comprises entre le deuxième trimestre 2008 et le deuxième trimestre 2009 (respectivement -4,10% et +0,84%).

Les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation perçus sur le premier semestre 2010 s'élèvent à 3,2 millions d'euros, contre 2,7 millions d'euros au premier semestre 2009, et se décomposent comme suit :

- 1,6 millions d'euros de droits d'entrée liés à l'activité courante de recommercialisation (contre 1,5 millions d'euros au premier semestre 2009),
- 1,6 millions d'euros de droits d'entrée liés aux commercialisations des programmes d'extensions/restructurations de Besançon La Faille, Brest, Castres et Fontaine Les Dijon livrés au premier semestre 2010 (contre 1,2 millions d'euros au premier semestre 2009 relatifs à la commercialisation de l'extension de Besançon).

Après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS (étalement des droits d'entrée sur la durée ferme des baux), les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation comptabilisés en revenus locatifs au titre du premier semestre 2010 affichent une hausse de +12,1% et s'établissent à 1,8 millions d'euros, contre 1,6 millions d'euros au premier semestre 2009.

Par ailleurs, les grands indicateurs de gestion sont restés stables au cours du semestre écoulé.

Le programme L'Esprit Voisin poursuit sa montée en charge

Le programme de développement Esprit Voisin s'accélère fortement en 2010 et s'enrichit de nouveaux outils et services aux clients :

- > 3 livraisons de programmes ont eu lieu au cours du premier semestre 2010 sur les sites de Castres (extension), de Brest (restructuration de l'ancienne coque de Castorama en de nouvelles boutiques), et de Fontaine-Les-Dijon (nouvelles boutiques développées sur des surfaces acquises auprès des hypermarchés). Au total, ce sont 44 nouvelles enseignes qui ont ouvert sur le semestre ou vont ouvrir représentant une valeur locative de 2,6 millions d'euros en année pleine et une surface de 8 300 m².
- > 4 autres programmes seront livrés au cours du second semestre 2010 représentant 88 nouvelles enseignes, une valeur locative de 6,8 millions d'euros en année pleine et une surface de 21 000 m².
- > 13 livraisons d'extensions Esprit Voisin sont par ailleurs en préparation pour 2011.

Les projets de développement livrés ou en cours ont donné lieu à la signature d'un nombre record de baux au premier semestre 2010 avec 65 nouveaux baux signés.

Ces développements s'accompagnent de la mise en place d'un label de développement durable et du déploiement de la carte fidélité S'Miles sur 13 de nos grands centres.

Avec l'acquisition du nouveau centre commercial de la Caserne de Bonne à Grenoble (cf communiqué de presse du 15 février 2010), ce sont donc 5 actifs neufs ou restructurés qui intégreront le portefeuille de Mercialys au cours du second semestre 2010.

2. RESULTATS DU PREMIER SEMESTRE 2010

<i>En milliers d'euros</i>	S1 2009	S1 2010	% variation 2010/2009
Loyers facturés	62 875	70 547	+12,2%
Revenus locatifs	64 518	72 390	+12,2%
Loyers nets	60 674	68 697	+13,2%
Résultat net, part du Groupe	45 810	50 902	+11,1%
Cashflows (Capacité d'autofinancement)	56 803	64 391	+13,4%
Cashflows d'exploitation courants ⁶	55 466	62 956	+13,5%

Les cashflows totaux progressent de +13,4%

Les cashflows (capacité d'autofinancement) affichent une croissance de +13,4%, bénéficiant de l'impact favorable :

> de la croissance des loyers, et

> de 3,2 millions d'euros de droits d'entrée perçus sur le premier semestre 2010 (contre 2,7 millions au premier semestre 2009).

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 forte croissance de +13,5%.

Paiement d'un acompte sur dividende en hausse de +13,6% à 0,50 euro par action

En 2007, le Conseil d'Administration avait arrêté le principe d'une distribution semestrielle d'un acompte sur dividende représentant la moitié du dividende de l'exercice précédent en l'absence de situation particulière ou nouvelle (qui pourrait induire une modification de l'acompte à la hausse ou à la baisse).

Au vu des bonnes performances de la Société au premier semestre, le Conseil d'Administration a décidé lors de sa réunion du 27 juillet 2010 le maintien de ce principe. Un acompte sur dividende de 0,50 euro par action sera ainsi versé en octobre 2010.

3. PERSPECTIVES

Dans un environnement macro-économique marqué par des signes de reprise timide, le marché de la location en centres commerciaux a montré une bonne résistance au cours du premier semestre 2010 accompagnée d'une forte reprise des transactions et d'un regain d'appétit pour l'immobilier commercial en France.

Dans ce contexte, Mercialys a poursuivi la mise en oeuvre de ses projets Esprit Voisin, développés sur des sites existants - donc plus sécurisés pour Mercialys et les enseignes - et qui permettent à Mercialys de renforcer ses sites face à la concurrence.

⁶ Cashflows totaux hors rémunération de la trésorerie nette d'IS et éléments non récurrents

De manière plus large, Mercialys entend poursuivre la stratégie qui lui a réussi depuis plus de quatre ans, une stratégie fondée à la fois sur la valorisation du portefeuille existant et sur des investissements sélectifs ciblés sur des actifs à potentiel. 2010 marquera également la fin de la période de conservation des actifs avec la possibilité pour Mercialys de réaliser, à compter de la fin d'année, des arbitrages sur ses actifs matures.

Compte tenu des bons résultats du premier semestre 2010, de la visibilité apportée par l'observation de l'activité et de l'environnement économique du premier semestre, et par les livraisons d'actifs prévues au deuxième semestre de l'année 2010, le Management réitère son objectif de se rapprocher en 2010 d'une croissance de +10% des revenus locatifs et des cashflows d'exploitation courants par rapport à 2009.

* *
*

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

Prochaines publications :

- 18 octobre 2010 (après clôture de bourse) Chiffre d'affaires du 3^e trimestre 2010

Contact analystes / investisseurs :

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

Contact presse :

Image7 : Monique Denoix
Tél. + 33(0)1 53 70 74 57
mdenoix@image7.fr

A propos de Mercialys

Mercialys est l'une des principales sociétés françaises exclusivement présentes dans les centres commerciaux. Au titre de l'exercice 2009, Mercialys a enregistré des revenus locatifs pour un montant de 134,2 millions d'euros et un résultat net part du Groupe de 93,0 millions d'euros.

Elle détient 168 actifs pour une valeur estimée au 30 juin 2010 à 2,5 milliards 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 30 juin 2010 était de 91 968 488 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 2009 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.

Rapport d'activité

(Comptes de l'exercice clos le 30 juin 2010)

Règles et méthodes comptables

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les états financiers consolidés semestriels sont établis selon les normes comptables internationales IAS/IFRS (les "IFRS") telles qu'adoptées par l'Union européenne qui étaient applicables au 30 juin 2010. Ils ont été préparés conformément à la norme IAS 34 (« Information financière intermédiaire »).

Les états financiers consolidés semestriels, présentés de manière résumée, ne comportent pas toutes les informations et annexes telles que présentées dans les états financiers annuels. De ce fait, il convient d'en effectuer la lecture en parallèle avec les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2009.

1. Etats financiers

1.1 Compte de résultat consolidé

Pour les situations intermédiaires au 30 juin 2010 (6 mois) et au 30 juin 2009 (6 mois)

en milliers d'euros	Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2010*	Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2009*
Revenus locatifs	72 390	64 518
Impôt foncier non récupéré	-122	-148
Charges locatives non récupérées	-1 636	-1 601
Charges sur immeubles	-1 935	-2 095
Loyers nets	68 697	60 674
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	1 446	1 966
Autres charges	-2 592	-2 416
Amortissements et provisions sur immobilisations	-12 141	-9 965
Provisions pour risques et charges	-12	-36
Charges de personnel	-4 479	-4 057
Autres produits et charges opérationnels	-17	45
Résultat opérationnel	50 902	46 211
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	170	176
Coût de l'endettement financier brut	-111	-283
Coût de l'endettement financier net	59	-107
Autres charges et produits financiers	-26	-31
Résultat financier	33	-138
Impôt	-1	-246
Résultat net	50 934	45 827
Dont intérêts minoritaires	32	17
Dont part du Groupe	50 902	45 810
Résultat par action (en euro) (1)		
Résultat de base, part du Groupe	0,55	0,58
Résultat dilué, part du Groupe	0,55	0,58

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

(1) Sur la base du nombre d'actions moyen pondéré sur la période retraité des actions propres :

> Nombre moyen pondéré d'actions non dilué au 30/06/2010 = 91 729 522 actions

> Nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué au 30/06/2010 = 91 798 324 actions

1.2 Bilan consolidé

ACTIFS

en milliers d'euros	30/06/2010*	31/12/2009
Immobilisations incorporelles	21	26
Immobilisations corporelles	751	802
Immeubles de placement	1 576 663	1 573 139
Actifs financiers non courants	13 376	12 964
Actifs d'impôts différés	372	221
Actifs non courants	1 591 183	1 587 152
Créances clients	8 434	6 043
Autres créances	17 597	13 896
Compte courant Casino SA	50 230	67 034
Trésorerie et équivalents de trésorerie	479	2 869
Actifs courants	76 740	89 840
TOTAL ACTIFS	1 667 923	1 676 994

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

en milliers d'euros	30/06/2010*	31/12/2009
Capital social	91 968	91 968
Réserves liées au capital	1 423 739	1 422 410
Réserves consolidées	39 429	38 685
Résultat part du groupe	50 902	93 029
Acomptes sur dividendes	-	(39 790)
Capitaux propres Groupe	1 606 038	1 606 302
Intérêts minoritaires	632	606
Capitaux propres	1 606 670	1 606 908
Provisions non courantes	146	125
Dettes financières non courantes	6 141	7 357
Dépôts & cautionnements	21 826	21 333
Dettes d'impôt non courant	612	603
Passifs non courants	28 725	29 418
Dettes fournisseurs	7 110	9 340
Dettes financières courantes	2 761	3 784
Provisions à court terme	897	888
Autres dettes courantes	21 120	26 029
Dettes d'impôt exigible courant	640	626
Passifs courants	32 528	40 667
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1 667 923	1 676 994

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

1.3 Tableau consolidé des flux de trésorerie

en milliers d'euros	30/06/2010*	30/06/2009*
Résultat Net - Part du Groupe	50 902	45 810
Intérêts minoritaires	32	17
Résultat de l'ensemble consolidé	50 934	45 827
Dotation aux amortissements et aux provisions, nettes des reprises	12 151	9 974
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	329	295
Autres charges et produits sans incidence sur la trésorerie	980	748
Amortissements, provisions et autres éléments sans incidence sur la trésorerie	13 460	11 017
Résultat sur cessions d'actifs	-2	-40
Capacité d'Autofinancement Financement (CAF)	64 391	56 803
Produit/Coût de l'endettement financier net	-59	118
Charge d'impôt (y compris impôt différé)	1	246
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt	64 333	57 167
Impôts versés	570	490
Variation du BFR liée à l'activité (1)	-7 982	-8 890
Variation des dépôts et cautionnements	493	1 697
Flux nets de trésorerie générés par l'activité	57 414	50 464
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement et autres immobilisations	-18 175	-15 134
Décaissements liés aux acquisitions d'actifs financiers	0	-9
Encaissements liés aux cessions d'immeubles de placement et autres immobilisations	19	2 738
Encaissements liés aux cessions d'actifs financiers	5	0
Incidence des variations de périmètre (2)	-4 433	1 923
Variation des prêts et avances consentis	-	-
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-22 584	-10 482
Distribution de dividendes aux actionnaires (3)	-51 380	-11 698
Dividendes versés aux minoritaires	-8	-41
Augmentation et diminution de capital (2) (3)	-440	-980
Variation des actions propres	-18	1 605
Diminution des dettes financières	-1 176	-1 319
Intérêts financiers nets versés	59	-118
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	-52 963	-12 551
Variation de trésorerie	-18 132	-27 433
Trésorerie nette d'ouverture	67 858	8 867
Trésorerie nette de clôture	49 727	36 302
Trésorerie nette de clôture	49 727	36 302
Dont :		
Compte-courant Casino SA	50 230	32 460
Trésorerie au bilan	479	4 811
Concours bancaires	-982	-969

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

(1) La décomposition de la variation du BFR, en milliers d'euros, est la suivante :	30/06/2010	30/06/2009
Créances clients	-2 391	-4 555
Dettes fournisseurs	-2 230	-3 052
Autres créances et dettes	-3 361	-1 283

(2) En début d'année, le Groupe a procédé au paiement des titres de la société GM Geispolsheim acquise en fin d'année 2009 pour 4 433 milliers d'euros. L'apport en nature réalisé au cours du 1er semestre 2009 pour 333,5 millions d'euros n'a pas eu d'incidence sur le tableau de flux de trésorerie hormis l'impact des frais de l'opération (135 milliers d'euros) et de la trésorerie nette des sociétés acquises (2 058 milliers d'euros).

(3) Au 1er semestre 2009, les distributions de dividende rémunérées par émission d'actions n'ont pas eu d'incidence sur le tableau de flux de trésorerie hormis l'impact des frais de l'opération, présentés sur la ligne « Augmentation de capital ». Des frais complémentaires ont été payés sur le 1er semestre 2010 pour 440 milliers d'euros.

2. Commentaires sur l'activité et les résultats consolidés

2.1 Revenus locatifs, loyers nets et indicateurs de gestion

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

Sur le premier semestre 2010, les loyers facturés représentent 70,5 millions d'euros contre 62,9 millions d'euros pour 2009 sur la même période, soit une hausse de **+12,2%**.

(en millions d'euros)	06/2010	06/2009
Loyers facturés	70 547	62 875
Droit d'entrée	1 842	1 643
Revenus locatifs	72 390	64 518
Charges locatives et impôt foncier non reproductibles	-1 758	-1 749
Charges sur immeuble	- 1 935	-2 095
Loyers nets	68 697	60 674

Les loyers facturés augmentent de +7,7 millions d'euros (**+12,2%**) sous l'influence :

- de la croissance liée aux négociations de loyers sur les baux du portefeuille : +2,4 millions d'euros (+3,8 points)
- de la croissance externe principalement liée à l'acquisition en 2009 d'un portefeuille de 334 millions d'euros de projets Esprit Voisin à développer : +6,4 millions d'euros (+10,2 points)

Ces deux grands effets de croissance sont atténués par :

- l'indexation⁷ qui a, sur le semestre, un impact légèrement négatif de -0,4 million d'euros (-0,6 point) que l'on retrouvera tout au long de l'exercice,
- les loyers variables qui ont un impact de -0,6 million d'euros (-1,0 point), et
- dans une moindre mesure, par la vacance stratégique liée à nos programmes de restructuration en cours : -0,2 million d'euros (-0,3 point).

2.2 Principaux indicateurs de gestion :

Les indicateurs de gestion de Mercialis restent relativement stables au cours du premier semestre 2010.

► Le taux de recouvrement de la facturation est resté élevé : 98,0% de la facturation sur 12 mois encaissé au 30 juin 2010 (contre 98,1% au 31 mars 2010 et 98,3% au 31 décembre 2009).

► Le nombre de défaillances sur le semestre est resté limité : 10 liquidations ont été constatées au cours du 1^{er} semestre sur un portefeuille de 2 679 baux.

Parallèlement 4 locaux qui faisaient l'objet d'une liquidation ont été recommercialisés sur la période.

► Le taux de vacance est resté faible. Le taux de vacance courant - qui exclut la vacance 'stratégique' visant à faciliter la mise en place des plans de restructuration initiés par les équipes du programme Esprit Voisin - s'élève, au 30 juin 2010, à 2,1% contre 2,3% au 31 décembre 2009, en amélioration de 0,2 point grâce à la recommercialisation au cours du premier semestre 2010 de quelques lots vacants significatifs en valeur.

⁷ L'indexation 2010 correspond, dans la grande majorité des baux, soit à la variation de l'indice ICC, soit à la variation de l'indice ILC comprises entre le deuxième trimestre 2008 et le deuxième trimestre 2009 (respectivement -4,10% et +0,84%).

Le taux de vacance stratégique, lui, s'élève à 0,6% (contre 1,1% au 31 décembre 2009) en baisse du fait essentiellement de la commercialisation de lots vacants sur les sites restructurés livrés partiellement ou totalement au cours du premier semestre 2010, à savoir : Brest, Fontaine-Les-Dijon et Paris St Didier.

Sous ces effets, le taux de vacance total⁸ diminue passant de 3,4% à fin décembre 2009 à 2,6% au 30 juin 2010.

► Le coût d'occupation⁹ de nos locataires s'établit à 8,6% au 30 juin 2010 (loyer + charges TTC/chiffre d'affaires TTC des commerçants), stable par rapport au 31 décembre 2009, ce qui reste un niveau assez modéré comparé aux pairs de Mercialys.

► Mercialys dispose d'un stock important de baux arrivés à échéance à travailler. Ce stock échu s'explique par des négociations en cours, 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...

Echéancier des baux		Loyer minimum garanti	Part des baux échus/ Loyer minimum garanti
		(en millions d'euros)	
Echus au 30/06/2010	365 baux	13,2	9,6%
2010 (à échoir)	166 baux	4,0	2,9%
2011	294 baux	10,7	7,8%
2012	264 baux	15,8	11,4%
2013	158 baux	6,9	4,9%
2014	156 baux	9,0	6,5%
2015	235 baux	11,4	8,3%
2016	295 baux	14,6	10,6%
2017	166 baux	8,2	6,0%
2018	293 baux	20,2	14,6%
2019	153 baux	8,1	5,8%
2020	83 baux	12,1	8,7%
Au-delà	51 baux	3,8	2,7%
Total	2 679 baux	137,9	100,0 %

► Les loyers perçus par Mercialys proviennent d'enseignes très diversifiées puisque, à l'exception des Cafétérias Casino (9%), des autres enseignes Casino¹⁰ (12%) et de Feu Vert (4%), 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		
		30/06/10 (en millions d'euros)	30/06/2010 En %	31/12/2009 En %
Enseignes nationales ¹¹	1 633	86,6	63%	61%
Enseignes locales	809	22,1	16%	18%
Cafétérias Casino / Restauration	105	12,5	9%	9%
Autres enseignes Groupe Casino	132	16,7	12%	12%
dont 5 Hyper/Supermarchés acquis au S1 2009	5	8,1	6%	6%
Total	2 679	137,9	100%	100%

* LMG = Loyer minimum garanti

⁸ [Valeur locative des locaux vacants / (loyer minimum garanti annualisé des locaux occupés + Valeur locative des locaux vacants)]

⁹ Rapport entre le loyer et les charges payés par un commerçant et son chiffre d'affaires (loyer + charges TTC) / CA TTC des commerçants

¹⁰ Inclut les loyers des 5 hypermarchés et supermarchés acquis dans le cadre de l'opération d'apport réalisée au cours du 1er semestre 2009

¹¹ Inclut les loyers des 10 surfaces d'hypermarchés acquises dans le cadre de l'opération d'apport du S1 2009 devant faire l'objet d'une transformation en boutiques (Garantie locative de Casino jusqu'à la fin des travaux de restructuration)

Répartition des loyers par secteur d'activité % loyer	30/06/2010	31/12/2009
Equiperment de la personne	27,0%	25,8%
Alimentation et restauration	14,7%	14,8%
Equiperment du ménage	12,1%	12,7%
Beauté et santé	12,9%	12,9%
Culture, cadeaux, loisirs	13,8%	13,9%
Services	4,8%	5,1%
Grandes surfaces alimentaires	14,7%	15,0%
Total	100 %	100 %

La structure des loyers au 30 juin 2010 confirme la forte prédominance, en termes de masse locative, des loyers à clause variable :

	Nombre de baux	Loyers annuels (en millions d'euros)	En %
Baux avec clause variable	1 372	81,3	59%
- dont Loyer Minimum Garanti		79,7	58%
- dont Loyer Variable		1,6	1%
Baux sans clause variable	1 307	56,6	41%
Total	2 679	137,9	100%

Les revenus locatifs comprennent également les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation payés en sus du loyer par les locataires lors de la signature du bail ou lors d'un changement d'activité en cours de bail.

Au 30 juin 2010, les revenus locatifs sont en hausse de **+12,2%** par rapport au premier semestre 2009.

Les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation perçus sur le premier semestre 2010 s'élèvent à 3,2 millions d'euros, contre 2,7 millions d'euros au premier semestre 2009, et se décomposent comme suit :

- 1,6 millions d'euros de droits d'entrée liés à l'activité courante de recommercialisation (contre 1,5 millions d'euros au premier semestre 2009),
- 1,6 millions d'euros de droits d'entrée liés aux commercialisations des programmes d'extensions/restructurations de Besançon La Faille, Brest, Castres et Fontaine Les Dijon livrés au premier semestre 2010 (contre 1,2 millions d'euros au premier semestre 2009 relatifs à la commercialisation de l'extension de Besançon).

Après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS (étalement des droits d'entrée sur la durée ferme des baux), les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation comptabilisés en revenus locatifs au titre du premier semestre 2010 affichent une hausse de +12,1% et s'établissent à 1,8 millions d'euros, contre 1,6 millions d'euros au premier semestre 2009.

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 3,7 millions d'euros sur le premier semestre 2010 contre 3,8 millions d'euros pour le premier semestre 2009, soit -3,9% en raison essentiellement de frais d'honoraires sur immeubles en baisse au 30 juin 2010 vs le 30 juin 2009.

Le ratio charges sur immeuble non récupérées / loyers facturés s'inscrit donc en forte baisse à 5,2% sur le premier semestre 2010 contre 6,1% sur le premier semestre 2009.

La croissance des loyers nets est supérieure à la croissance des loyers facturés : les loyers nets représentent, au premier semestre 2010, 68,7 millions d'euros contre 60,7 millions d'euros pour le premier semestre 2009, soit une progression de **+13,2%**.

2.3 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 de Mercialys dont l'effectif s'élève à 65 personnes en CDI au 30 juin 2010 (contre 59 au 30 juin 2009 et au 31 décembre 2009, et 57 au 31 décembre 2008).

Les charges de personnel augmentent sur le premier semestre 2010 (+10,4%) du fait des recrutements effectués en 2009 et en 2010 avec 6 nouveaux collaborateurs sur le premier semestre 2010 venus renforcer les équipes de commercialisation, d'exploitation et de direction de centre dans le cadre notamment du déploiement du programme Esprit Voisin.

En conséquence, les charges de personnel se sont élevées à 4,5 millions d'euros contre 4,1 millions d'euros au premier semestre 2009.

Les prestations de service réalisées par certaines équipes de Mercialys donnent lieu à une facturation d'honoraires qui s'est élevée à 1,4 millions d'euros sur le premier semestre 2010 contre 1,3 millions sur le premier semestre 2009. Ces honoraires comprennent notamment la prestation de conseil réalisée par l'équipe dédiée au programme Esprit Voisin qui travaille de manière transversale pour Mercialys et le Groupe Casino; cette prestation a fait l'objet d'une Convention de prestation de Conseil établie en 2007.

Rappelons que le premier semestre 2009 bénéficiait, par ailleurs, d'un produit non récurrent de 663 milliers d'euros relatif à la refacturation d'études transversales réalisées dans le cadre du programme Esprit Voisin.

Autres charges

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

Au cours du premier semestre 2010, ces charges se sont élevées à 2,6 millions d'euros (contre 2,4 millions d'euros au premier semestre 2009), en hausse de +7,3% essentiellement du fait de l'augmentation des coûts des back offices Casino en lien avec la montée en charge de l'activité.

Amortissements, dépréciations et provisions

La dotation aux amortissements s'élève à 12,1 millions d'euros au premier semestre 2010 contre 10,0 millions d'euros sur le premier semestre 2009 en hausse de +21,5%. La croissance des amortissements est essentiellement liée aux acquisitions réalisées en 2009 qui s'élevaient à un montant brut de 342 millions d'euros – dont l'acquisition le 19 mai 2009 de 25 actifs par voie d'apport pour un montant de 334 millions d'euros – et qui ont un impact plein sur les amortissements du premier semestre 2010.

Résultat opérationnel

En conséquence de ce qui précède, le résultat opérationnel du premier semestre 2010 s'élève à 50,9 millions d'euros contre 46,2 millions d'euros au premier semestre 2009, soit une progression de +10,2%.

Le ratio Résultat opérationnel avant amortissement, provisions et dépréciations¹² / Revenus locatifs s'établit à 87,1% sur 12 mois, stable par rapport au 30 juin 2009.

¹² E.B.I.T.D.A. (Earnings before interests, tax depreciation and amortization)

2.4 Résultat financier et Impôt

Résultat financier

Le résultat financier enregistré :

- en charge : les frais financiers attachés aux contrats de crédit-bail qui représentaient un encours de 7,9 millions d'euros au 30 juin 2010 sur 2 sites (Tours La Riche et Port Toga).

- 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 30 juin 2010, le solde de trésorerie de Mercialys s'établissait à 49,7 millions d'euros contre 67,9 millions d'euros au 31 décembre 2009.

Au titre du premier semestre 2010, le résultat financier s'établit à 0,03 million d'euros contre -0,1 million d'euros au premier semestre 2009. La variation positive constatée s'explique essentiellement par la baisse des charges financières de crédit-bail. Rappelons, en effet, que deux levées d'option ont eu lieu au second semestre 2009 sur les contrats de crédit-bail de Furiani et de Ste Marie Duparc à La Réunion.

Impôt

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

La charge d'impôt du 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.

A cela s'ajoutent les impôts différés. La somme des impôts différés actifs nets comptabilisés sur le semestre s'est ainsi élevé à +70 milliers d'euros.

En conséquence, la charge d'impôt pour le premier semestre 2010 est quasi nulle : elle s'établit à 1 millier d'euros contre une charge au titre du premier semestre 2009 de 246 milliers d'euros.

Résultat net

Les intérêts minoritaires ne sont pas significatifs.

Sur le premier semestre 2010, le résultat net et le résultat net, part du Groupe, s'élèvent donc à 50,9 millions d'euros, contre 45,8 millions d'euros au premier semestre 2009, soit une progression de +11,1%.

2.5 Capacité d'autofinancement (Cash flows)

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 qui ne sont pas représentatifs de flux de trésorerie.

Sur une période semestrielle, elle est en augmentation de +13,4%, à 64,4 millions d'euros en 2010 contre 56,8 millions d'euros en 2009.

Les cash flows opérationnels courants (CAF retraitée de la rémunération de la trésorerie nette d'impôt et des éléments non récurrents) sont en hausse de +13,5% à 63,0 millions d'euros. Les éléments non récurrents se sont élevés à 1,3 millions d'euros au premier semestre 2010, lesquels correspondent essentiellement aux droits d'entrée perçus sur les nouveaux programmes livrés au cours du premier semestre 2010. Au premier semestre 2009, les éléments non récurrents s'élevaient à 1,2 millions d'euros (droits d'entrée relatifs à l'extension de Besançon).

2.6 Structure financière

La trésorerie nette du Groupe s'élève à 49,7 millions d'euros au 30 juin 2010, contre 67,9 millions d'euros au 31 décembre 2009.

Après déduction des dettes financières, la trésorerie nette est de 41,8 millions d'euros au 30 juin 2010 contre 58,8 millions d'euros au 31 décembre 2009.

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 1 606,7 millions d'euros au 30 juin 2010 contre 1 606,9 millions d'euros au 31 décembre 2009.

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

- Mise en paiement du solde du dividende au titre de l'exercice 2009 : -51,4 millions d'euros
- Résultat du premier semestre 2010 : +50,9 millions d'euros

Le solde du dividende 2009 mis en paiement le 14 mai 2010 s'est élevé à 0,56 euro par action, ce qui représente un montant total de dividendes distribués de 51,4 millions d'euros intégralement versés en numéraire.

En 2007, le Conseil d'Administration avait arrêté le principe d'une distribution semestrielle d'un acompte sur dividende représentant la moitié du dividende de l'exercice précédent en l'absence de situation particulière ou nouvelle (qui pourrait induire une modification de l'acompte à la hausse ou à la baisse).

En conséquence, le Conseil d'Administration du 27 juillet 2010 a décidé le versement d'un acompte sur dividende pour l'exercice 2010 de **0,50 euro par action** qui sera mis en paiement en octobre 2010.

2.7 Expertises du patrimoine immobilier

Au 30 juin 2010, Atis Real, Catella et Galtier ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys :

- Atis Real a réalisé l'expertise des sites Hypermarchés, soit 102 sites, sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 31/12/2009, sauf pour 12 sites qui ont fait l'objet d'une expertise sur la base d'une visite in situ au cours du premier semestre 2010,
- Catella a réalisé l'expertise des sites Supermarchés, soit 19 sites, sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 31/12/2009,
- Galtier a réalisé l'expertise pour le complément des actifs Mercialys, soit 47 sites, également sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 31/12/2009.

Il n'y a pas eu de nouvel actif acquis au cours du premier semestre 2010.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 2 467,8 millions d'euros droits inclus au 30 juin 2010, à comparer à la valorisation du 31 décembre 2009 de 2 437,2 millions d'euros, soit une augmentation de 31 millions d'euros de la valeur du patrimoine droits inclus sur les six mois écoulés.

La valeur du portefeuille s'inscrit donc en hausse de +1,3% sur 6 mois s'expliquant essentiellement par la compression de -10 pb du taux de capitalisation moyen des expertises entre le 31 décembre 2009 et le 30 juin 2010. Le taux de capitalisation moyen s'établit ainsi à 6,0% au 30 juin 2010 contre 6,1% au 31 décembre 2009.

	Taux de capitalisation moyen** 30/06/2010	Taux de capitalisation moyen** 31/12/2009	Taux de capitalisation moyen** 30/06/2009
Grands centres régionaux et commerciaux	5,6%	5,7%	5,8%
Centres locaux de proximité	6,5%	6,7%	6,8%
Ensemble du portefeuille*	6,0%	6,1%	6,2%

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

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

Le tableau suivant présente la répartition du portefeuille immobilier de Mercialys en termes de valeur vénale et de surface locative brute par catégorie de site au 30 juin 2010, ainsi que les loyers d'expertise correspondants :

Catégorie d'actif immobilier	Nombre d'actifs au 30/06/10		Valeur d'expertise au 30/06/10 DI (en millions d'euros) (%)		Surface locative brute au 30/06/10 (m ²) (%)		Loyers nets expertise (millions d'euros) (%)	
Grands centres régionaux	1		125,4	5%	32 700	4%	6,5	4%
Grands centres commerciaux	28		1 310,5	53%	340 000	43%	74,4	50%
Centres locaux de proximité	70		707,5	29%	259 500	33%	46,6	31%
GSA	12		20,2	1%	31 000	4%	1,4	1%
GSS	8		42,9	2%	28 400	4%	2,9	2%
Cafétérias indépendantes	22		52,5	2%	32 500	4%	3,6	2%
Autres sites ⁽¹⁾	27		85,8	3%	35 300	4%	6,2	4%
Sous-total Actifs bâtis	168		2 344,8	95%	759 400	96%	141,5	95%
Actifs en développement (extensions)			123,0	5%	28 900 ⁽²⁾	4%	7,8	5%
Total	168		2 467,8	100%	788 300	100%	149,3	100%

(1) Principalement galerie de services et supérettes.

(2) Emprise au sol future estimée lors de l'apport d'actifs

Note :

GSA : Grande surface alimentaire (magasins alimentaires d'une surface > à 750 m² de GLA)

GSS : Grande surface spécialisée (magasins spécialisés dans un secteur d'activité d'une surface > à 750 m² de GLA)

2.8 Calcul de l'actif net réévalué

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

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

	30 juin 2010	Pour mémoire ANR au 31/12/09
Calcul de l'ANR (en millions d'euros)		
Capitaux propres consolidés	1 606,7	1 606,9
Réintégration des produits et charges à étaler	6,9	4,9
Plus-values latentes sur actifs	878,5	851,1
Valeur vénale actualisée	2 469,0	2 437,2
Valeur nette comptable consolidée	- 1 590,5	-1 586,1
Actif net réévalué en valeur de remplacement	2 492,0	2 463,0
Par action (Euro)	27,10	26,78
Droits et frais de cession d'actifs	-136,8	-134,3
Actif net réévalué en valeur de liquidation	2 355,2	2 328,7
Par action (Euro)	25,61	25,32
Nombre d'actions	91 968 488	91 968 488

3. Perspectives

3.1 Perspectives d'investissement

Livraisons du programme Esprit Voisin

Le programme Esprit Voisin est un projet de développement et de restructuration du portefeuille de centres commerciaux de Mercialys. Il s'agit de mettre ce parc en ligne avec l'esprit du Groupe et sa culture de proximité, en développant la thématique de 'l'Esprit Voisin', et en saisissant toutes les possibilités de création de valeur architecturale envisageable (rénovations, restructurations, extensions).

Le programme est entré en 2008 dans sa phase de mise en œuvre active avec la livraison des premières réalisations.

Au cours du premier semestre 2009, le programme Esprit Voisin a connu une phase majeure dans son déroulement avec l'acquisition par Mercialys auprès de Casino d'un portefeuille de 25 projets Esprit Voisin pour près de 334 millions d'euros.

Au cours du premier semestre 2010, la mise en œuvre des programmes Esprit Voisin a continué :

- > 3 livraisons de programmes ont eu lieu au cours du premier semestre 2010 sur les sites de Castres (extension), de Brest (restructuration de l'ancienne coque de Castorama en de nouvelles boutiques), et de Fontaine-Les-Dijon (nouvelles boutiques développées sur des surfaces acquises auprès des hypermarchés).
Au total, ce sont 44 nouvelles enseignes qui ont ouvert sur le semestre ou vont ouvrir représentant une valeur locative de 2,6 millions d'euros en année pleine et une surface GLA de 8 300 m².
- > 4 autres programmes seront livrés au cours du second semestre 2010 représentant 88 nouvelles enseignes, une valeur locative de 6,8 millions d'euros en année pleine et une surface de 21 000 m².
- > 13 livraisons d'extensions Esprit Voisin sont par ailleurs en préparation pour 2011.

Le pipeline de promotion Casino

Au 30 juin 2010, le pipeline total de Casino, incluant les projets neufs et les extensions Esprit Voisin, est valorisé à 555 millions d'euros contre 530 millions d'euros au 31 décembre 2009, et 505 millions d'euros au 30 juin 2009 (Valorisation pondérée des programmes d'investissement en tenant compte de la probabilité de réalisation projet par projet).

L'augmentation de la valeur du pipeline entre le 31 décembre 2009 et le 30 juin 2010 s'explique principalement par :

- la sortie de programmes pour -6 millions d'euros,
- l'entrée de nouveaux programmes pour +86 millions d'euros,
- la modification des taux de probabilité de réalisation a un impact de -30 millions d'euros
- la modification de la configuration de certains projets (impact sur les loyers potentiels et les taux de capitalisation) a un impact de -33 millions d'euros
- l'application de la nouvelle grille de taux de la Convention de Partenariat applicable pour le 2nd semestre 2010 a un impact de +9 millions d'euros

Il est ici rappelé que Mercialys dispose d'options d'achat exclusives sur cet ensemble d'opportunités d'investissements.

En millions d'euros	Vision décembre 2009	Vision juin 2010
Rénovation et restructuration des centres existants (*)	33	34
Acquisition de programmes neufs et d'extension sur sites existants (Esprit Voisin)	530	555

(*) Hors travaux d'entretien courant

Ces informations constituent des perspectives que le Groupe estime reposer sur des hypothèses raisonnables. Elles ne peuvent être utilisées pour établir une prévision de résultat. Elles sont par ailleurs soumises aux risques et incertitudes inhérents aux activités exercées, les résultats réels du Groupe peuvent donc différer de ces objectifs et perspectives. Pour une description plus détaillée de ces risques et incertitudes, il convient notamment de se référer au Document de Référence 2009 du Groupe, étant précisé que la présentation et l'appréciation de ces risques et incertitudes demeurent inchangées au 30 juin 2010.

Après prise en compte de l'évolution du rendement moyen des expertises du patrimoine de Mercialys au 30 juin 2010 par rapport au 31 décembre 2009, représentant une baisse de -1,6%, le Conseil d'Administration du 27 juillet 2010 a approuvé les taux pour le second semestre 2010 en application de la convention de partenariat signée entre Mercialys et Casino.

Les taux de capitalisation applicables pour les options levées au second semestre 2010 par Mercialys seront donc les suivants :

TYPE D'ACTIF	Centres commerciaux		Retail parks		Centre ville
	France continentale	Corse et DOM TOM	France continentale	Corse et DOM TOM	
Centres régionaux / Grands centres (> 20 000 m ²)	6,5%	7,1%	7,1%	7,5%	6,2%
Centres locaux de proximité (de 5 000 à 20 000 m ²)	7,0%	7,5%	7,5%	8,0%	6,6%
Autres actifs (< 5 000 m ²)	7,5%	8,0 %	8,0%	8,7%	7,1%

3.2 Perspectives en matière d'activité

Dans un environnement macro-économique marqué par des signes de reprise timide, le marché de la location en centres commerciaux a montré une bonne résistance au cours du premier semestre 2010 accompagnée d'une forte reprise des transactions et d'un regain d'appétit pour l'immobilier commercial en France.

Dans ce contexte, Mercialys a poursuivi la mise en oeuvre de ses projets Esprit Voisin, développés sur des sites existants - donc plus sécurisés pour Mercialys et les enseignes - et qui permettent à Mercialys de renforcer ses sites face à la concurrence.

De manière plus large, Mercialys entend poursuivre la stratégie qui lui a réussi depuis plus de quatre ans, une stratégie fondée à la fois sur la valorisation du portefeuille existant et sur des investissements sélectifs ciblés sur des actifs à potentiel. 2010 marquera également la fin de la période de conservation des actifs avec la possibilité pour Mercialys de réaliser, à compter de la fin d'année, des arbitrages sur ses actifs matures.

Compte tenu des bons résultats du premier semestre 2010, de la visibilité apportée par l'observation de l'activité et de l'environnement économique du premier semestre, et par les livraisons d'actifs prévues au deuxième semestre de l'année 2010, le Management réitère son objectif de se rapprocher en 2010 d'une croissance de +10% des revenus locatifs et des cashflows d'exploitation courants par rapport à 2009.

4. Evénements postérieurs à la clôture de la période

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

5. Principales transactions avec les parties liées

Les principales transactions avec les parties liées sont décrites dans la note 12 de l'annexe des comptes consolidés semestriels.