COMMUNIQUE DE PRESSE

Paris, le 6 mars 2007

UNE ANNEE MARQUEE PAR UNE FORTE CROISSANCE ORGANIQUE

UN MILLESIME TRES PORTEUR POUR L'AVENIR EN MATIERE D'ACQUISITIONS

- ✓ **Une performance record en matière de croissance organique : hausse des loyers facturés à périmètre constant +8,8% pour une hausse des loyers facturés totale sur l'année de +12,4%**
- ✓ **349 baux renouvelés ou recommercialisés sur l'exercice : hausse de la base locative annualisée de +5,0 millions d'euros**
- ✓ **154 millions d'acquisitions[1] à un taux de rendement moyen de 7,9%**
- ✓ **Des résultats en hausse significative, sous l'effet combiné de la croissance organique, de la croissance externe et d'une maîtrise des charges**
  - ➢ Revenus locatifs : +13,4% à 82,3 millions d'euros
  - ➢ Cash flows[2] : +19,6% à 76,4 millions d'euros
  - ➢ Résultat net part du Groupe : +18,6% à 60,5 millions d'euros
- ✓ **Valeur du portefeuille : +31% sur 12 mois à 1 347 millions d'euros, soit un rendement moyen de 6,3%**
- ✓ **Un dividende de 0,71 euro par action[3] sera proposé à l'Assemblée Générale du 26 avril 2007, soit une hausse de +20% par rapport au dividende versé au titre de l'exercice 2005**

[1] Incluant l'acquisition du lot n°2 des actifs corses le 10 janvier 2007 pour un montant de 54,5 millions d'euros et qui sera comptabilisée sur l'exercice 2007
[2] Capacité d'autofinancement (résultat net avant amortissements et non flux)
[3] dont 0,33 euro par action a déjà été versé sous forme d'acompte en octobre 2006

L'année 2006 est pour Mercialys le premier exercice plein depuis la création de la société sous sa forme actuelle et son introduction en bourse, intervenues en octobre 2005. C'est également une année de maturation de son positionnement et de sa culture:

- ✓ la seule SIIC française « pure player » en immobilier de commerce,
- ✓ arrimée à un grand Groupe de commerçants centenaire,
- ✓ principalement implantée dans les régions françaises, les plus dynamiques en matière démographique,
- ✓ et sur une catégorie d'actifs - les centres intercommunaux et de proximité - qui présentent les plus forts taux de croissance.

ACTIVITE DE L'ANNEE

Renouvellements et recommercialisations : 349 baux signés sur l'année

Au cours de l'exercice, Mercialys a enregistré **un chiffre record de 349 baux** recommercialisés ou renouvelés :

- > 100 recommercialisations signées sur la base d'une hausse des valeurs locatives annuelles de 2,2 millions d'euros soit +146%.
- > 140 baux renouvelés avec des loyers en hausse de 1,0 million d'euros ou +28%.
- > 25 baux Feu Vert renouvelés : loyers en hausse de 0,2 million d'euros sur une base annuelle soit +9%.
- > 84 baux Casino Cafétérias renouvelés : loyers annuels en hausse de 0,9 million d'euros par rapport à 2005 soit +11%.
- > L'activité de locations temporaires dans les malls a également été développée et généré une hausse de loyer de 0,7 millions d'euros en base annualisée.

L'ensemble des ces signatures entraîne une hausse des loyers sur une base annualisée de 5,0 millions d'euros.

Le taux d'occupation financier[4] est élevé à 98,1% en hausse par rapport au taux du 31 décembre 2005 à 97,6%.

Investissements : 165 millions d'euros réalisés ou engagés

Les investissements réalisés ou engagés au cours de l'année s'élèvent à **165 millions d'euros** et se répartissent comme suit :

- > Acquisitions d'actifs existants 111 millions d'euros
- > Acquisitions auprès de Casino de 2 galeries neuves à Clermont-Ferrand et Poitiers 43 millions d'euros
- > Rénovations et restructurations 11 millions d'euros[5]

La principale opération est la signature de l'acquisition de droits indivis sur cinq centres commerciaux situés en Corse. Le portefeuille acquis comprend les murs de quatre hypermarchés et d'un supermarché ainsi que leurs galeries attenantes, pour une surface

[4] Valeur locative annuelle des locaux vacants / Valeur locative annuelle locaux occupés + vacants
[5] Travaux comptabilisés au 31/12/06 ou engagés à cette date

totale de 78 700 m². En vertu de cet accord, Mercialys est devenue propriétaire de 60% des 5 sites pour un montant de 84 millions d'euros[6].

Les acquisitions de l'année ont été réalisées sur la base d'un taux de capitalisation moyen de 7,9% dans un marché des investissements où la compétition reste forte. Cet excellent résultat a été possible grâce à une grande sélectivité dans le choix des actifs acquis et à la qualité du réseau relationnel historiquement noué par les équipes de Casino en région et dont Mercialys bénéficie.

RESULTATS DE L'ANNEE

En milliers d'euros	2005 Pro forma[7]	2006	% variation
Loyers facturés	**71 825**	**80 714**	**+12,4%**
Revenus locatifs	72 656	82 318	+13,3%
Loyers nets	67 884	76 982	+13,4%
Charges d'exploitation	-17 267	-20 192	
Résultat opérationnel courant	**50 617**	**56 791**	**+12,2%**
Résultat financier	656	6 140	
Impôt sur les sociétés	-281	-2 425	
Résultat net	**50 992**	**60 505**	**+18,7%**
Résultat net, part du Groupe	**50 968**	**60 468**	**+18,6%**
Actif net réévalué *euro per share* (valeur de remplacement)	17,07	20,08	+17,6%

Les loyers facturés en 2006 s'élèvent à 80 714 milliers d'euros en hausse de +12,4%. La hausse des loyers à périmètre constant est de +8,8%, tirée par l'activité de l'année en matière de renouvellements, de recommercialisations et de développement des locations temporaires de nos malls et sous l'effet combiné de la bonne santé de nos locataires qui impacte à la hausse les loyers variables.

Les revenus locatifs sont en hausse de 13,3%. Les droits d'entrée perçus représentent un montant de 4 395 milliers d'euros dont 2 309 milliers d'euros sur les sites de Clermont-Ferrand et Poitiers ouverts au dernier trimestre 2006. Après étalement sur la durée ferme des baux, les droits d'entrée comptabilisés en revenus locatifs au titre de l'exercice 2006 représentent un montant de 1 604 milliers d'euros contre 831 milliers d'euros en 2005.

[6] Acquisitions le 21 décembre 2006 des droits indivis des centres sis à Corte et Ajaccio et le 10 janvier 2007 des droits indivis sur les 3 centres sis à Bastia Furiani, Bastia Port Toga et Porto Vecchio. Prix d'acquisition révisé sur la base des valeurs locatives au jour des acquisitions et de l'indice ICC du 2T06.

[7] 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

La croissance des loyers nets (+13,4%) est en ligne avec celle des revenus locatifs.

Société nouvellement cotée, en plein développement et tournée vers la croissance, Mercialys enregistre des charges de structure en hausse de 16,9% par rapport aux charges affectées aux comptes proforma du 31 décembre 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[8]/Loyers facturés reste élevé à 87%, la hausse des charges d'exploitation accompagnant la croissance des revenus.

Le résultat financier enregistre une forte croissance du fait de l'effet prorata temporis, l'augmentation de capital ayant été réalisée au second semestre 2005.
La charge d'impôts croît en conséquence.

Sur ces bases, les cash flows[9] enregistrent une forte hausse de +19,6% à 76 404 milliers d'euros.
Après retraitement d'éléments non récurrents comme les droits d'entrée sur les sites de Clermont-Ferrand et Poitiers, les indemnités d'éviction versées sur les actifs en restructuration et la rémunération de la trésorerie positive nette d'impôt, les cash flows courants s'établissent à 70 070 milliers d'euros en hausse de 10,8%.

Le résultat net part du Groupe s'établit à 60 468 milliers d'euros en hausse de 18,6% soit un BNPA non dilué de 0,83 euros par action.

VALEURS D'ACTIFS ET BILAN

Valeur estimée des actifs : 1 347 millions d'euros en hausse de +31% sur 12 mois

La valeur du patrimoine, droits inclus, établie par les experts indépendants Atis Real et Galtier au 31 décembre 2006, s'établit à **1 347 millions d'euros**, en hausse de **+31 %** par rapport au 31 décembre 2005.
Le taux de rendement moyen du portefeuille ressort à **6,3%** contre 7,0% au 31 décembre 2005.

A périmètre comparable, les expertises sont en hausse de +19% sur 12 mois soit une hausse en valeur de 195 millions d'euros liée à la croissance des bases locatives pour 71 millions d'euros et à la compression des taux de capitalisation pour 124 millions d'euros.

Actif net réévalué : en hausse de +18% sur 12 mois

L'ANR de remplacement de Mercialys s'élève à 1 464 millions d'euros soit 20,08 euros par action contre 1 245 millions d'euros au 31 décembre 2005.

La trésorerie nette s'établit à +128 millions d'euros au 31 décembre 2006.

[8] Résultat d'exploitation avant amortissement
[9] Capacité d'autofinancement après résultat financier et impôts

DIVIDENDE

« Au terme de ce premier exercice plein pour Mercialys, les résultats 2006 valident le business model développé par notre société, foncière de croissance et de rendement, a indiqué Jacques Ehrmann, Président Directeur Général de Mercialys.
Nous sommes particulièrement fiers des excellents résultats en matière de croissance organique et de qualité des acquisitions réalisées cette année. Cela renforce notre confiance dans les perspectives de la société qui seront soutenues tant par la solidité du modèle que par un environnement qui reste particulièrement favorable au secteur de l'immobilier commercial ».

Fort de cette confiance, le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 26 avril 2007 le versement d'un dividende en hausse de 20% à 0,71 euros par action au titre de l'exercice 2006, duquel sera déduit l'acompte sur dividende de 0,33 euro par action versé en octobre 2006.

PERSPECTIVES

Les perspectives de Mercialys sont prometteuses.

L'immobilier commercial est un secteur de forte croissance

- ⇨ La consommation reste soutenue et les habitudes de consommation favorables au développement de galeries marchandes et de surfaces commerciales.
- ⇨ Les besoins en surfaces disponibles sont en croissance constante, les grandes enseignes nationales et internationales cherchant à se développer. A ce titre, positionnée sur les centres intercommunaux et de proximité, Mercialys bénéficie de l'intérêt accru des enseignes les plus dynamiques pour ce segment sur lequel elles ne sont pas encore totalement déployées.
- ⇨ Cette croissance de la demande s'exerce dans une offre contrainte, sous l'effet de la régulation en vigueur en matière d'extension de surfaces commerciales.

Dans ce contexte, Mercialys bénéficie d'une position très favorable :

- ⇨ Un écart important entre les loyers du portefeuille et les loyers de marché qui nous place au début d'un cycle de plusieurs années d'extraction du potentiel de réversion.
- ⇨ Un pipeline de projets de promotion Casino de 470 millions d'euros.
- ⇨ Une équipe en charge de la valorisation des sites à moyen terme qui travaille en étroite collaboration avec les équipes de Casino. En effet, le portefeuille apporté à Mercialys en octobre 2005, fait l'objet d'une opération majeure d'extension et de valorisation sur 6 ans, porteuse de rentabilité accrue, représentant un programme d'investissement aujourd'hui évalué à 485 millions d'euros.

La croissance des revenus locatifs restera donc forte sur les années à venir. Les perspectives anticipées nous permettent de réaffirmer l'objectif d'une croissance à deux chiffres des revenus locatifs et des cash flows d'exploitation courants[10] sur la période 2007-2010.

[10] CAF retraitée des droits d'entrée sur actifs neufs, des indemnités d'éviction sur immeubles en restructuration et de la rémunération de la trésorerie positive ou du coût de la dette financière.

Prochaines publications :

- 23 avril 2007 (soir) Chiffres d'affaires au 31 mars 2007
- 26 juillet 2007 (matin) Chiffres d'affaires et résultats semestriels 2007
- 22 octobre 2007 (soir) Chiffres d'affaires au 30 septembre 2007
- 23 janvier 2008 (soir) Chiffres d'affaires au 31 décembre 2007

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

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

A propos de Mercialys

Mercialys est l'une des principales foncières françaises exclusivement présente dans l'immobilier commercial. Au titre de l'exercice 2006, Mercialys a enregistré des revenus locatifs pour un montant de 82,3 millions d'euros et un résultat net part du Groupe de 60,5 millions d'euros. Mercialys bénéficie du régime des sociétés d'investissements immobiliers 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.

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.

Rapport financier – Exercice 2006

Règles et méthodes comptables

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les informations consolidées au 31 décembre 2006 sont établies selon les normes comptables internationales IAS/IFRS (les "IFRS") applicables à cette date et telles qu'approuvées par l'Union européenne à la date d'arrêté des comptes.

La date de transition aux IFRS est le 1er janvier 2004. Compte tenu de l'absence d'activité en 2004, l'application des normes IFRS n'a eu aucun impact pendant l'exercice 2004, et dès lors aucune réconciliation n'a été rendue nécessaire.

Les états financiers consolidés annuels ont été préparés conformément à la norme Internationale d'information financière IFRS 1.

Comptes pro forma

Anciennement dénommée Patounor SA, la société n'avait pas d'activité jusqu'au second semestre 2005, date à laquelle les murs de grandes surfaces spécialisées et de galeries marchandes du Groupe Casino sur les sites d'hypermarchés, de supermarchés et des cafétérias, mais aussi de quelques sites comprenant des supermarchés franchisés ou des supérettes loués à des tiers, ont été apportés dans le cadre d'un Apport Partiel d'Actifs.
Ses résultats au 31 décembre 2005 ne permettent pas de mesurer la performance du patrimoine économique de Mercialys, l'exercice se clôturant au 31 décembre 2005 ayant eu une durée de 2 mois. Aussi, et afin de permettre une analyse des résultats sur une période annuelle, des données pro forma sont présentées pour la période close au 31 décembre 2005, bien qu'il n'existe pas, au regard des normes IFRS, d'états financiers pro forma.

Les informations financières pro forma relatives à l'exercice 2005, utilisées dans le présent rapport financier, ont été élaborées selon les conventions et méthodes comptables décrites de manière détaillée dans le chapitre 9 « Examen de la situation financière et du résultat » du document de base n°I.05-111 établi dans le cadre de l'admission des actions de la société sur l'Eurolist d'Euronext.

L'ensemble des chiffres de résultat consolidé indiqués ci-dessous pour 2005 sont des chiffres pro forma

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

Pour l'exercice clos aux 31 décembre 2006 (12 mois) et au 31 décembre 2005 (proforma 12 mois)

en milliers d'euros	**12/2006**	**Pro forma 12/2005 non audités(*)**
Revenus locatifs	**82 318**	**72 656**
Impôt foncier non récupéré	-124	-146
Charges locatives non récupérées	-1 418	-1 124
Charges sur immeubles	-3 794	-3 502
Loyers nets	**76 982**	**67 884**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	1 182	914
Autres charges	-3 774	-2 637
Amortissements et provisions sur immobilisations	-13 356	-12 889
Provisions pour risques et charges	-5	
Charges de personnel	-4 239	-2 655
Autres produits et charges opérationnels	0	0
Résultat opérationnel	**56 790**	**50 617**
Coût de l'endettement financier	6 193	656
Autres charges et produits financiers	-53	
Résultat financier	**6 140**	**656**
Impôt	-2 425	-281
Résultat net	**60 505**	**50 992**
Dont intérêts minoritaires	37	24
Dont part du Groupe	**60 468**	**50 968**
Résultat par action (en euro) (1)		
Résultat de base, part du Groupe	0,83	0,81
Résultat dilué, part du Groupe	0,83	

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

(*) : 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.

BILAN CONSOLIDE

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2006 et 31 décembre 2005

ACTIFS

en milliers d'euros	12/2006	12/2005
Immobilisations incorporelles	11	
Immobilisations corporelles	36	
Immeubles de placement	989 260	893 350
Actifs financiers non courants	10 287	9 656
Actifs non courants	**999 594**	**903 006**
Clients	1 389	1 908
Autres créances	27 351	9 625
Compte courant Casino	126 814	237 123
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 631	770
Actifs courants	**157 185**	**249 426**
TOTAL ACTIFS	**1 156 779**	**1 152 432**

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

en milliers d'euros	12/2006	12/2005
Capital social	72 919	72 919
Primes d'émission et d'apport	987 679	1 022 351
Actions propres et réserves	16 297	17 256
Résultat part du groupe	60 468	7 869
Acomptes sur dividendes	-24 044	
Capitaux propres groupe	1 113 319	1 120 395
Intérêts minoritaires	644	631
Capitaux propres	**1 113 963**	**1 121 026**
Provisions à long terme	40	25
Passifs financiers non courants	22 872	21 215
Dette d'impôt non courant	961	854
Passifs non courants	**23 873**	**22 094**
Dettes fournisseurs	3 533	2 917
Passifs financiers courants	1 710	1 100
Provisions à court terme	44	
Autres dettes courantes	12 266	4 570
Dette d'impôt exigible courant	1 390	725
Passifs courants	**18 943**	**9 312**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	**1 156 779**	**1 152 432**

TABLEAU CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2006 (12 mois) et 31 décembre 2005 (proforma 12 mois)

en milliers d'euros	12/2006	Pro forma 12/2005 non audités(*)
Résultat Net - Part du Groupe	60 468	50 968
Intérêts minoritaires	37	24
Résultat de l'ensemble consolidé	**60 505**	**50 992**
Dotation aux amortissements et aux provisions	13 400	12 889
Charges et produits calculés liés aux stocks options	135	
Charges et produits calculés y compris actualisation	2 364	
Amortissements, provisions et autres éléments non décaissables	**15 899**	**12 889**
Capacité d'Autofinancement (CAF)	**76 404**	**63 881**
Coût de l'endettement financier net	-6 193	
Charge d'impôt	2 425	
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt	**72 636**	
Impôts versés	-2 794	
Variation du BFR liée à l'activité (1)	-12 824	
Flux nets de trésorerie générés par l'activité	**57 018**	
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement et autres immobilisations	-99 702	
Décaissements liés aux acquisitions d'actifs financiers	-132	
Incidence des variations de périmètre (2)	-6 787	
Variation des prêts et avances consentis	-48	
Effet net de l'opération de constitution de Mercialys	0	
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	**-106 669**	
Distribution de dividendes aux actionnaires	-42 976	
Acompte sur dividendes	-24 044	
Dividendes versés aux minoritaires	-24	
Augmentation et diminution de capital	0	
Rachats et reventes d'actions propres	-661	
Augmentation emprunts et dettes	2 920	
Diminution emprunts et dettes	-1 361	
Intérêts financiers nets versés	6 193	
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	**-59 953**	
Variation de trésorerie	**-109 603**	
Trésorerie nette d'ouverture	237 893	
Trésorerie nette de clôture	128 290	
Trésorerie nette de clôture	128 290	
Dont :		
Compte-courant Casino SA	126 814	
Trésorerie au bilan	1 631	
Concours bancaires	-155	

(1) La décomposition de la variation du BFR en 2006 en milliers d'euros est la suivante : Clients +520, Fournisseurs +604 et Autres créances et dettes -13 948

(2) Les variations de périmètre comprennent le prix d'acquisition de la société Point confort pour 8 587 milliers d'euros diminué de la trésorerie acquise qui s'élève à 1 800 milliers d'euros.

(*) : 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.

Revenus locatifs

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 12 mois, les loyers facturés représentent 80,7 millions d'euros pour 2006, contre 71,8 millions d'euros pour 2005, soit une hausse de **+12,4 %.**

(en millions d'euros)	Pro forma 2004	Pro forma 2005	2006
Loyers facturés	66,9	71,8	80,7
Droit d'entrée	1,5	0,8	1,6
Revenus locatifs	68,4	72,7	82,3
Charges locatives et impôt foncier non refacturables	(1,4)	(1,3)	(1,5)
Charges sur immeuble	(3,6)	(3,5)	(3,8)
Loyers nets	**63,5**	**67,9**	**77,0**

La progression des loyers facturés au cours de l'exercice 2006 de +12,4 % résulte pour la majeure partie de la croissance organique. *A périmètre constant* les loyers facturés augmentent en effet de **+8,8%**.
L'effet périmètre provient principalement de l'acquisition d'un actif à Toulouse en toute fin d'année 2005, de centres commerciaux à La Chapelle sur Erdre, Fontaine les Dijon, Aurillac et Antibes au cours du premier semestre 2006 et de galeries marchandes à Poitiers, Clermont-Ferrand, Corte et Ajaccio au second semestre 2006. Un certain nombre de lots de copropriété dans des galeries partiellement détenues ont été également rachetés au cours de l'exercice.

L'augmentation de 8,9 millions d'euros des loyers facturés a pour origine :
- Le renouvellement de baux, les recommercialisations et la croissance des loyers variables et précaires pour 5,4 millions d'euros (+7,5 points),
- L'indexation des loyers pour 0,9 million d'euros (+1,2 point).
- Le changement de périmètre pour 2,6 millions d'euros (+3,6 points),

L'indexation 2006 correspond, dans la grande majorité des baux, à la variation de l'indice ICC[11] comprise entre le deuxième trimestre 2005 et le deuxième trimestre 2006. Elle a été particulièrement faible sur cette période (+0,71%).

L'activité de l'année 2006 s'est traduite par le renouvellement ou la recommercialisation de 349 baux et a généré une croissance des loyers de 5,0 millions d'euros sur une base annualisée

	Croissance de la base locative annualisée *(en millions d'euros)*	***Taux de croissance 2006/2005***
***100** recommercialisations*	+2,2	+146%
***140** baux renouvelés*	+1,0	+28%
***25** baux Feu Vert renouvelés (locaux sur parking)*	+0,2	+9%
***84** baux Cafétérias Casino renouvelés (restauration)*	+0,9	+11%
Un travail très important sur les baux précaires	+0,7	Non pertinent
	+5,0 millions d'euros +7% des loyers facturés 2005	

[11] Indice du coût de la construction

Mercialys bénéficiera dans les prochaines années d'un potentiel significatif de revalorisation de ses loyers comme en témoigne l'échéancier de ses baux :

Echéancier des baux		Part des baux échus/ Loyer minimum garanti
Antérieur au 31/12/2006*	345 baux	10 %
2007	122 baux	4 %
2008	118 baux	6 %
2009	87 baux	4 %
2010	179 baux	5 %
2011	250 baux	10 %
2012	275 baux	15 %
2013	136 baux	6 %
2014	135 baux	6 %
2015	158 baux	8 %
Au-delà	329 baux	25 %
Total	**2 134 baux**	**100 %**

(*) en cours de renouvellement amiable ou contentieux

Mercialys dispose ainsi d'un stock important de baux arrivés à échéance. Celui-ci 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…

Le tableau suivant présente la répartition des loyers annuels sur les baux en vigueur au 31 décembre 2006 :

(en millions d'euros)	**LMG* + variable 31/12/06**	**En %**
Loyers sur baux consentis à des tiers	67,0	80 %
Loyers sur baux consentis au Groupe Casino	17,1	20 %
Total des loyers au 31/12/06	**84,1**	**100 %**

** LMG = Loyer minimum garanti*

Les loyers perçus par Mercialys proviennent d'enseignes très diversifiées, puisque, à l'exception des Casino Cafétérias (14 %), de Leaderprice (2%) et de Feu Vert (5 %), aucun locataire ne représente plus de 2 % du loyer total. La répartition entre enseignes nationales et locales est la suivante :

	Nombre de baux	**LMG+variable 31/12/06 (en millions d'euros)**	**En %**
Enseignes nationales	1 183	50,4	60 %
Enseignes locales	723	16,7	20 %
Cafétérias Casino	102	11,5	14 %
Autres enseignes Groupe Casino	126	5,6	7 %
Total des loyers	**2 134**	**84,1**	**100 %**

La structure des loyers au 31 décembre 2006 confirme la forte prédominance, en termes de masse locative, des loyers à clause variable :

	En millions d'euros	**Nombre de baux**	**En %**
Baux avec clause variable	54,4	1 027	65 %
- dont Loyer Minimum Garanti	*51,1*		*61 %*
- dont Loyer Variable	*3,3*		*4 %*
Baux sans clause variable	29,7	1 107	35%

Le coût d'occupation[12] de nos locataires s'établit à 7,3 % pour l'ensemble des grands centres commerciaux (loyer + charges TTC/chiffre d'affaires TTC des commerçants) en hausse de 0,2 point depuis le 31 décembre 2005, ce qui constitue 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.

Par ailleurs, le taux de recouvrement des créances à 12 mois a été de 99,8 %, contre 99,6% sur une période similaire 2005, attestant de l'efficacité du *property manager*[13] Sudeco dans le recouvrement des loyers. Enfin, le taux d'occupation financier[14] s'est élevé à 98,1%, proche du niveau optimal.

Les revenus locatifs comprennent également les droits d'entrée payés en sus du loyer par les locataires lors de la conclusion du bail. Sur l'exercice 2006, les revenus locatifs sont en hausse de **+13,3%** par rapport à 2005.
Les droits d'entrée perçus représentent un montant de 4,4 millions d'euros dont 2,3 millions d'euros sur les sites de Clermont-Ferrand et Poitiers ouverts au dernier trimestre 2006. Après étalement sur la durée ferme des baux, les droits d'entrée comptabilisés en revenus locatifs au titre de l'exercice 2006 représentent un montant de 1,6 million d'euros contre 0,8 million d'euros en 2005.

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 sur l'année 5,3 millions d'euros pour 2006 contre 4,8 millions d'euros pour 2005. Le taux de refacturation aux locataires de l'impôt foncier et des charges locatives est resté stable à 94,8% sur l'exercice 2006 contre 95,2 % en 2005.

Les loyers nets des charges directement affectables aux immeubles représentent en 2006 77,0 millions d'euros contre 67,9 millions d'euros pour 2005, soit une progression de **+13,4 %.**

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 sur l'exercice 2006, portant les effectifs de Mercialys à 38 personnes au 31 décembre 2006.
Au cours de l'année 2006, ces charges se sont élevées à 4,2 millions d'euros contre 2,7 millions d'euros en 2005.

Autres charges

Les autres charges comprennent principalement les frais liés aux ouvertures des nouveaux centres, la participation de Mercialys aux frais de communication des centres commerciaux et les coûts de structure. Ces coûts de structure regroupent principalement 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.

Au cours de l'année 2006, ces charges se sont élevées à 3,8 millions d'euros contre 2,6 millions d'euros en proforma 2005. La croissance de ces charges est essentiellement due à l'effort de développement de la société (campagnes marketing, frais d'études,…) et au nouveau statut de société cotée de Mercialys (communication financière, gouvernance, …) ainsi qu'à des frais liés aux différents projets d'investissement à l'étude.

[12] Rapport entre le loyer et les charges payés par un commerçant et son chiffre d'affaires
[13] Responsable de la gestion locative des sites
[14] 1- [Valeur locative des locaux vacants / (Valeur locative des locaux vacants + loyer minimum garanti annualisé des locaux occupés)]

Amortissements et provisions

La dotation aux amortissements s'élève à 13,4 millions d'euros en 2006 contre 12,9 millions d'euros sur l'année 2005.

Résultat opérationnel

Sur l'année 2006, le résultat opérationnel s'élève à 56,8 millions d'euros contre 50,6 millions d'euros en 2005, soit une progression de +12 %. Cette progression reflète l'accroissement des loyers nets.

Résultat financier

Le résultat financier enregistre en charge les frais financiers attachés aux contrat de crédit-bail (Tours La Riche Soleil, La Chapelle sur Erdre et Ajaccio) et en produit la rémunération de la trésorerie positive résultant de l'activité, des dépôts de garantie perçus des locataires et de la trésorerie de Mercialys issue de l'augmentation de capital de 235 millions d'euros réalisée le 12 octobre 2005.

Au 31 décembre 2006, le solde de trésorerie de Mercialys, y compris le compte courant avec Casino, s'établissait à 128,3 millions d'euros

Au titre de l'exercice 2006, le résultat financier s'établit à 6,1 millions d'euros contre 0,7 million d'euros en 2005.

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 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'exercice 2006, l'impôt s'élève à 2,4 millions d'euros contre une charge proforma au titre de l'année 2005 de 0,3 million d'euros.

Résultat net

Le résultat net 2006 s'élève à 60,5 millions d'euros contre 51,0 millions d'euros l'année précédente en base proforma soit une hausse de +19%.

Les intérêts minoritaires ne sont pas significatifs.

Sur l'année 2006, le résultat net, part du Groupe, s'élève à 60,5 millions d'euros, contre 51,0 millions d'euros en 2005, soit une progression de 19 %.

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 20%, à 76,4 millions d'euros en 2006 contre 63,9 millions d'euros en 2005.

Structure financière

La trésorerie du Groupe s'élève à 128,3 millions d'euros au 31 décembre 2006, contre 237,9 millions d'euros au 31 décembre 2005. Après déduction des dettes financières, la trésorerie nette est de 103,9 millions d'euros au 31 décembre 2006, contre 215,6 millions d'euros au 31 décembre 2005.

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 1 114,0 millions d'euros au 31 décembre 2006 contre 1 121,0 millions d'euros au 31 décembre 2005.

Un acompte sur dividende de 24,0 millions d'euros a été versé au second semestre 2006, soit 0,33 euro par action.

La structure financière de Mercialys permet le versement d'un dividende de 0,71 euros par action au titre de l'exercice 2006 (dont sera déduit l'acompte déjà versé) ainsi que la couverture des besoins de financement liés à son plan d'investissements pour environ 18 mois, et ce sans avoir recours à l'endettement. Au-delà, Mercialys financera son développement par de la dette.

Expertises du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2005, le Groupe n'avait pas fait appel aux experts indépendants. Il avait été procédé en interne à une actualisation de la valeur vénale en se fondant sur :

- ✓ La prise en compte des derniers loyers connus (loyers du dernier trimestre 2005), et,
- ✓ Des taux de capitalisation de fin 2005, en diminution de 0,30% par rapport à ceux retenus par les experts en début d'année 2005.

Au 30 juin 2006, les experts Atis Real et Galtier ont procédé à la mise à jour de l'expertise du patrimoine de Mercialys et ont ainsi réévalué un tiers des actifs (55 sites) et réactualisé les expertises des deux tiers restants.

Au 31 décembre 2006, Atis Real et Galtier ont réactualisé l'ensemble des expertises du 30 juin 2006. Les sites acquis entre mai et décembre 2006 ont été valorisés comme suit :

- ✓ pour les biens acquis à Poitiers et Clermont-Ferrand par actualisation de l'expertise de la partie de ces sites déjà en portefeuille ;
- ✓ pour Antibes par actualisation de la valeur locative ;
- ✓ les autres sites ont été valorisés à leur prix d'acquisition.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 1 346,9 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2006, à comparer à la valorisation du 30 juin 2006 de 1 120,0 millions d'euros et à celle effectuée en interne au 31 décembre 2005 qui s'élevait à 1 027,0 millions d'euros. Pour mémoire la valorisation des experts au 30 juin 2005 ayant servi de base aux apports à Mercialys s'élevait à 957,5 millions d'euros.
La valeur du portefeuille s'inscrit donc en hausse de +31% sur 12 mois (+19% à périmètre constant). Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 6.3% contre 7,0% à fin décembre 2005 (6.6% au 30 juin 2006).
La hausse des valeurs d'expertise à périmètre constant résulte des facteurs suivants :
- Impact de la variation du taux de rendement moyen sur actifs en portefeuille au 31/12/05 : 63,6% soit en valeur +124 millions d'euros
- Impact de la hausse de la valeur locative des actifs en portefeuille au 31/12/05 : 36,4% soit en valeur +71 millions d'euros.

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).

Calcul de l'ANR au 31 décembre 2006 (en millions d'euros)

Capitaux propres consolidés	**1 114,0**
Réintégration des produits et charges à étaler	2,8
Plus-values latentes sur actifs	**347,4**
Valeur vénale actualisée	1 346,9
Valeur nette comptable consolidée	(999,5)
Actif net réévalué en valeur de remplacement	**1 464,1**
Droits et frais de cession d'actifs	(78,3)
Actif net réévalué en valeur de liquidation	**1 385,8**

Evénements postérieurs à la clôture de l'exercice

Le 10 janvier 2007, Mercialys a signé un acte d'acquisition portant sur 60% des lots indivis de 3 centres commerciaux situés en Corse. Ce portefeuille est composé des murs de 3 hypermarchés ainsi que leurs galeries attenantes, pour une surface totale de 45 450 m².
Cet accord prend la forme d'un partenariat avec les propriétaires actuels, Mercialys devenant propriétaire de 60% des droits indivis sur ces 3 sites qui s'ajoutent aux deux déjà acquis le 21 décembre 2006. Il prévoit la mise en commun des moyens visant à développer ces actifs sur le long terme.
Cet investissement d'un montant de 48,7 millions d'euros (quote-part Mercialys) fait suite à l'acquisition le 21 décembre 2006 de 60% des droits indivis de 2 premiers sites à Corte et Ajaccio pour un montant de 35,5 millions d'euros.

Commentaires sur les résultats de la société-mère Mercialys SA

en millions d'euros	Exercice 2005*	**Exercice 2006**
Revenus locatifs	11,4	79 ,6
Résultat net	7,3	59,2

** Comptes sociaux – Ces chiffres ne sont pas pro forma*

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 152 des 157 actifs commerciaux détenus par l'ensemble du Groupe Mercialys ainsi que des participations dans 6 sociétés dont 4 foncières (détenant 5 actifs commerciaux) et 2 sociétés de gestion, Mercialys Gestion et Corin Asset Management.

L'exercice 2006 est le premier à connaître une activité de 12 mois, la société n'ayant débuté son activité de foncière que depuis la date des apports, le 14 octobre 2005. Pour cette raison, les résultats de l'exercice 2006 ne sont pas comparables aux résultats de l'exercice 2005.

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.

Commentaire sur les comptes

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.

Sur l'exercice 2006, la société Mercialys SA, a enregistré un revenu locatif de 79,6 millions d'euros et un résultat net de 59,2 millions d'euros.
La Société détenant 152 des 157 sites commerciaux détenus par le Groupe Mercialys, il convient pour comprendre les principaux évènement affectant l'activité 2006 de la Société de se référer aux commentaires de l'activité intégrés dans le rapport de gestion sur les comptes consolidés du Groupe Mercialys.

Le total du bilan au 31 décembre 2006 s'élève à 1 145,3 millions d'euros et inclus notamment

- ✓ des immobilisations nettes pour un montant de 975,0 millions d'euros

et

- ✓ une trésorerie nette pour un montant de 126,7 millions, dont un compte courant vis-à-vis de la société Casino, Guichard-Perrachon pour 126,8 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 2006 de 6 574 milliers d'euros.

Les capitaux propres de la société s'élèvent à 1 112,1 millions d'euros.
Les principales variations ayant affectées ces capitaux propres au cours de l'exercice sont les suivantes :

- Mise en paiement d'un dividende au titre de l'exercice 2005 : -43,0 millions d'euros
- Règlement d'un acompte sur dividende 2006 en octobre 2006 : -24,1 millions d'euros
- Résultat de l'exercice 2006 : +59,2 millions d'euros