



COMMUNIQUE DE PRESSE

Paris, le 20 octobre 2008

Des revenus locatifs cumulés à fin septembre 2008 en hausse de +16,4%

Des revenus locatifs en forte hausse sous l'effet combiné d'une croissance organique soutenue et des acquisitions 2007 et 2008

Les revenus locatifs cumulés à fin septembre 2008 s'établissent à 85 618 milliers d'euros, en hausse de +16,4% par rapport à la même période 2007.

<i>En milliers d'euros</i>	Cumulé à fin septembre 2007	Cumulé à fin septembre 2008	% variation
Loyers facturés	72 257	83 775	+15,9%
Droits d'entrée	1 287	1 842	
Revenus locatifs	73 545	85 618	+16,4%

Les loyers facturés sur les trois premiers trimestres de l'année 2008 sont également en hausse de +15,9% par rapport à la même période 2007.

La croissance organique des loyers facturés est de +7,7%, soutenue par :

- ✓ les renouvellements et les recommercialisations réalisés en 2007 et 2008 (+3,8 points). A fin septembre 143 baux ont été renouvelés ou recommercialisés pour une croissance de la base locative annualisée respectivement de +29% et +122% représentant un montant de +2,3 millions d'euros de loyers supplémentaire en année pleine.
- ✓ et l'indexation (+4,2 points).

Ces deux phénomènes ont un léger effet de cannibalisation sur le loyer variable (-0,3 point d'impact sur la variation des loyers facturés).

Les acquisitions 2007 et 2008 ont un impact de +9,3 points sur la croissance des loyers facturés à fin septembre 2008.

Comme au premier semestre 2008, le marché des transactions du troisième trimestre 2008 a été marqué par un certain attentisme et peu d'actifs ont été proposés à la vente sur cette période.

Pour Mercialys, les principales acquisitions de l'exercice impactant le troisième trimestre 2008 sont les galeries marchandes sises à Narbonne, Pau Lons et Istres acquises le 30 juillet 2008 pour un montant de 39,2 millions d'euros.

En matière de livraisons d'actifs neufs issus du pipeline de Casino, les acquisitions de l'exercice devraient essentiellement intervenir sur le quatrième trimestre 2008.

Par ailleurs, la mise en œuvre du programme Alcudia, visant la rénovation et la restructuration de l'ensemble des centres commerciaux de Mercialys sur 5 ans, entraîne la vacance volontaire de certains lots (boutiques devant être restructurées ou déplacées). Cette **vacance stratégique** a un impact de **-0,4 point** sur la croissance des loyers des neuf premiers mois de l'année 2008.

Enfin, on rappellera que le troisième trimestre 2007 bénéficiait d'une recette de 443 milliers d'euros correspondant à un rappel sur antériorité suite à l'aboutissement d'une procédure particulièrement longue de renouvellement avec un locataire. Ce rappel d'antériorité tout à fait exceptionnel a un **impact non récurrent** négatif de **-0,6 point** sur la croissance des loyers facturés à fin septembre 2008.

Les droits d'entrée perçus sur la période s'élèvent à 2 293 milliers d'euros contre 1 190 milliers d'euros en 2007 en raison principalement de 6 importantes recommercialisations sur les sites de Brest, Toulouse, Massena (Paris 12^{ème}), Quimper, Lanester et Valence 2.

Après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS, les droits d'entrée comptabilisés sur la période affichent une hausse de +43,1% et s'établissent à 1 842 milliers d'euros contre 1 287 milliers d'euros à fin septembre 2007.

“Les chiffres du troisième trimestre sont en ligne avec nos estimations de Juillet qui, pour mémoire, avaient été revues à la hausse par rapport à celles du début 2008. Malgré l'environnement économique et financier général et grâce à la visibilité de nos cash flows, au caractère résistant de notre modèle et à notre structure financière solide, nous poursuivons sur notre lancée pour 2008 et 2009, a indiqué Jacques Ehrmann, Président Directeur Général de Mercialys. Nous resterons particulièrement vigilants dans nos investissements, notamment en pré-commercialisant nos programmes neufs à lancer “

* *
*

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

Prochaines publications :

- | | |
|---|---|
| • 19 janvier 2009 (après bourse) | Revenus locatifs annuels 2008 |
| • 11 février 2009 (après bourse) | Résultats annuels 2008 (Communiqué de presse) |
| • 12 février 2009 – hour to be confirmed
financière) | Résultats annuels 2008 (Réunion d'information |

Contact analystes / investisseurs :

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

Contact presse :

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

A propos de Mercialys

Mercialys est l'une des principales sociétés françaises exclusivement présentes dans les centres commerciaux. Au titre de l'exercice 2007, Mercialys a enregistré des revenus locatifs pour un montant de 99,5 millions d'euros et un résultat net part du Groupe de 71,5 millions d'euros. Elle détient 167 actifs pour une valeur estimée au 31 décembre 2007 à plus de 1,9 milliard d'euros. Mercialys bénéficie du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (« SIIC ») depuis le 1er novembre 2005 et est cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris sous le symbole *MERY*, depuis son introduction en bourse le 12 octobre 2005. Le nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2007 était de 75 149 959 actions.

AVERTISSEMENT

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

Ces prévisions comportent par nature des risques, identifiés ou non, et des incertitudes pouvant donner lieu à des écarts significatifs entre les résultats réels de Mercialys et ceux indiqués ou induits dans ces déclarations. Prière de se référer au document de référence de Mercialys disponible sur www.mercialys.com pour l'exercice clos au 31 décembre 2007 afin d'obtenir une description de certains facteurs, risques et incertitudes importants susceptibles d'influer sur les activités de Mercialys

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

REVENUS LOCATIFS MERCIALYS

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

en milliers d'euros	31/03/2006	30/06/2006	30/09/2006	31/12/2006	T1	T2	T3	T4
Loyers	18 072	38 874	58 711	80 714	18 072	20 802	19 837	22 003
Droits d'entrée	660	759	1 178	1 604	660	99	419	425
Revenus locatifs	18 732	39 633	59 890	82 318	18 732	20 901	20 256	22 429

Variation des loyers facturés	4,7%	5,8%	8,5%	12,4%	4,7%	6,8%	14,1%	24,3%
Variation des revenus locatifs	6,7%	6,5%	9,2%	13,3%	6,7%	6,3%	15,0%	25,9%

en milliers d'euros	31/03/2007	30/06/2007	30/09/2007	31/12/2007	T1	T2	T3	T4
Loyers	23 688	47 557	72 257	97 723	23 688	23 869	24 700	25 465
Droits d'entrée	447	881	1 287	1 773	447	434	406	486
Revenus locatifs	24 135	48 438	73 545	99 496	24 135	24 303	25 106	25 951

Variation des loyers facturés	31,1%	22,3%	23,1%	21,1%	31,1%	14,7%	24,5%	15,7%
Variation des revenus locatifs	28,8%	22,2%	22,8%	20,9%	28,8%	16,3%	23,9%	15,7%

en milliers d'euros	31/03/2008	30/06/2008	30/09/2008	31/12/2008	T1	T2	T3	T4
Loyers	27 626	55 884	83 775	97 723	27 626	28 258	27 892	25 465
Droits d'entrée	516	1 111	1 842	1 773	516	595	731	486
Revenus locatifs	28 142	56 995	85 618	99 496	28 142	28 853	28 623	25 951

Variation des loyers facturés	16,6%	17,5%	15,9%	21,1%	16,6%	18,4%	12,9%	15,7%
Variation des revenus locatifs	16,6%	17,7%	16,4%	20,9%	16,6%	18,7%	14,0%	15,7%

Par secteur d'activité

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

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

en milliers d'euros	31/03/2008	30/06/2008	30/09/2008	31/12/2008	T1	T2	T3	T4
Grands Centres	16 169	32 842	49 346	60 429	16 169	16 672	16 504	15 817
Centres locaux de proximité	8 760	17 703	26 631	29 011	8 760	8 944	8 928	7 548
Actifs isolés	3 213	6 450	9 641	10 056	3 213	3 237	3 191	2 587
Revenus locatifs	28 142	56 995	85 618	99 496	28 142	28 853	28 623	25 951