



COMMUNIQUE DE PRESSE

## Activité de l'ensemble de l'année 2008

Paris, le 19 janvier 2009

Mercialys poursuit sur sa lancée avec une nette hausse des revenus locatifs 2008 : +16,8%  
Premières livraisons du programme Alcudia au 4<sup>e</sup> trimestre 2008

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

Les revenus locatifs cumulés à fin décembre 2008 s'établissent à 116 201 milliers d'euros, en hausse de +16,8% par rapport à la même période 2007.

<i>En milliers d'euros</i>	Cumulé à fin décembre 2007	Cumulé à fin décembre 2008	% variation
<b>Loyers facturés</b>	<b>97 723</b>	<b>113 613</b>	<b>+16,3%</b>
Droits d'entrée	1 773	2 588	
<b>Revenus locatifs</b>	<b>99 496</b>	<b>116 201</b>	<b>+16,8%</b>

Les loyers facturés sur les 12 mois de l'année 2008 progressent de +16,3% par rapport à la même période 2007.

La croissance organique des loyers facturés est de +7,5%, soutenue notamment par :

- ✓ les actions menées sur le portefeuille de baux (+3,5 points)

Les renouvellements et les recommercialisations réalisés en 2008 ont porté sur 155 baux pour une croissance de la base locative annualisée respectivement de +29% et +121%, soit une performance comparable aux années précédentes, représentant un montant de +2,5 millions d'euros de loyers supplémentaires en année pleine.

- ✓ l'indexation (+4,2 points).

Ces deux phénomènes ont un léger effet de cannibalisation sur le loyer variable (-0,2 point d'impact sur la variation des loyers facturés).

Les acquisitions 2007 et 2008 ont un impact significatif de +9,7 points sur la croissance des loyers facturés en 2008 en raison de leur taille et d'un calendrier favorable. Pour mémoire, une part significative des acquisitions 2007 avait été réalisée en toute fin d'année avec notamment l'acquisition de 5 galeries marchandes à La Réunion pour 73,8 millions d'euros.

En 2008, les principales acquisitions impactant les loyers de l'exercice sont les galeries marchandes sises à Narbonne, Pau Lons et Istres acquises le 30 juillet 2008 pour un montant de 39,7 millions d'euros.

Le quatrième trimestre aura été marqué par les premières livraisons du programme Alcudia, vaste programme pluriannuel de rénovation, restructuration, extension et mise au concept « Esprit Voisin », d'une grande partie du portefeuille.

Des extensions des centres commerciaux de Valence Sud, ouvert le 15 octobre, Lanester ouvert le 12 novembre, et Le Puy ouvert le 26 novembre, ainsi que 9 rénovations « Esprit Voisin », ont été inaugurées au cours du dernier trimestre.

La mise en place du programme Alcudia entraîne une vacance stratégique liée aux boutiques devant être restructurées ou déplacées, ayant eu un impact de **-0,5 point** sur la croissance des loyers facturés en 2008.

Enfin, on rappellera que l'année 2007 avait bénéficié 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 **-0,5 point** sur la croissance des loyers facturés en 2008.

Les droits d'entrée perçus sur l'année 2008 sont également en forte progression par rapport à 2007 : ils s'élèvent à 3 863 milliers d'euros, contre 1 424 milliers d'euros en 2007, et se décomposent comme suit :

- 2 550 milliers d'euros de droits d'entrée liés à l'activité courante de recommercialisation (contre 1 424 milliers d'euros en 2007) : cette forte progression s'explique essentiellement par 6 importantes recommercialisations sur les sites de Brest, Toulouse, Massena (Paris 12<sup>ème</sup>), Quimper, Valence 2 et Le Puy.
- 1 318 milliers d'euros de droits d'entrée liés aux commercialisations des 3 extensions Alcudia acquises en 2008. Pour rappel, il n'y avait pas eu de droits d'entrée Alcudia perçus en 2007.

Après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS, les droits d'entrée comptabilisés sur l'année 2008 affichent une hausse de +46% et s'établissent à 2 588 milliers d'euros contre 1 773 milliers d'euros à fin décembre 2007.

*“Pour la troisième année consécutive, 2008 a été marquée par une croissance à deux chiffres des revenus locatifs plus forte qu'anticipée, grâce à la poursuite de l'extraction de la valeur sur notre portefeuille, et à des acquisitions externes sélectives ou issues du programme Alcudia.*

*L'année 2008 aura en effet marqué la première année de concrétisation de notre programme Alcudia lancé à l'été 2006. Ces opérations Alcudia, créatrices de valeur, renforcent nos sites en taille et en qualité, et répondent aux attentes nouvelles des consommateurs.*

*Mercialys aborde ainsi en bonne forme une conjoncture plus délicate“, a indiqué Jacques Ehrmann, Président Directeur Général de Mercialis.*

\* \*  
\*

Ce communiqué de presse est disponible sur le site [www.mercialys.com](http://www.mercialys.com)

Prochaines publications :

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| • 11 février 2009 (après bourse) | Résultats annuels 2008 (Communiqué de presse)             |
| • 12 février 2009 (10h00)        | Résultats annuels 2008 (Réunion d'information financière) |
| • 20 avril 2009 (après bourse)   | Chiffre d'affaires du 1 <sup>er</sup> trimestre 2009      |

**Contact analystes / investisseurs :**

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

**Contact presse :**

Image7 : Caroline Simon Phélip ou Monique Denoix  
Tél. + 33(0)1 53 70 74 57  
[caroline.simon@image7.fr](mailto:caroline.simon@image7.fr)  
[mdenoix@image7.fr](mailto: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 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. Les revenus locatifs 2008 de la Société s'établissent à 116,2 millions d'euros au 31 décembre 2008.

Elle détient 167 actifs pour une valeur estimée au 30 juin 2008 à 2,1 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 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](http://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
<b>Revenus locatifs</b>	<b>17 556</b>	<b>37 216</b>	<b>54 837</b>	<b>72 656</b>	<b>17 556</b>	<b>19 660</b>	<b>17 621</b>	<b>17 819</b>

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
<b>Revenus locatifs</b>	<b>18 732</b>	<b>39 633</b>	<b>59 890</b>	<b>82 318</b>	<b>18 732</b>	<b>20 901</b>	<b>20 256</b>	<b>22 429</b>
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
<b>Revenus locatifs</b>	<b>24 135</b>	<b>48 438</b>	<b>73 545</b>	<b>99 496</b>	<b>24 135</b>	<b>24 303</b>	<b>25 106</b>	<b>25 951</b>
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%

### ***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
<b>Revenus locatifs</b>	<b>18 732</b>	<b>39 633</b>	<b>59 890</b>	<b>82 318</b>	<b>18 732</b>	<b>20 901</b>	<b>20 256</b>	<b>22 429</b>

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
<b>Revenus locatifs</b>	<b>24 135</b>	<b>48 438</b>	<b>73 545</b>	<b>99 496</b>	<b>24 135</b>	<b>24 303</b>	<b>25 106</b>	<b>25 951</b>

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	66 699	16 169	16 672	16 504	17 353
Centres locaux de proximité	8 760	17 703	26 631	36 715	8 760	8 944	8 928	10 084
Actifs isolés	3 213	6 450	9 641	12 787	3 213	3 237	3 191	3 146
<b>Revenus locatifs</b>	<b>28 142</b>	<b>56 995</b>	<b>85 618</b>	<b>116 201</b>	<b>28 142</b>	<b>28 853</b>	<b>28 623</b>	<b>30 583</b>