

COMMUNIQUE DE PRESSE

Paris, le 18 janvier 2010

Activité de l'année 2009

Mercialys réalise ses objectifs 2009 :
une croissance soutenue des revenus locatifs à +15,5%

Les revenus locatifs cumulés au 31 décembre 2009 s'établissent à 134 237 milliers d'euros, en hausse de **+15,5%** par rapport à la même période 2008 et se décomposent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	Cumulé à fin décembre 2008	Cumulé à fin décembre 2009	% variation
Loyers facturés	113 613	130 911	+15,2%
Droits d'entrée	2 588	3 326	
Revenus locatifs	116 201	134 237	+15,5%

La croissance organique des loyers facturés reste soutenue à **+6,1%**. Les actions menées sur le portefeuille de baux existant dont les renouvellements, les recommercialisations et une action volontariste sur les locations précaires dans les malls ont un effet de **+2,9 points** sur la croissance. Le solde, soit +3,2 points, provient de l'effet net indexation¹/ loyers variables, les loyers variables (-0,9 point) étant impactés par une indexation élevée pour la troisième année consécutive (+4,1 points).

Les **acquisitions 2008** ont un impact de **+2,6 points** sur la croissance des loyers facturés à fin décembre 2009. Les **acquisitions 2009**, à savoir principalement l'opération réalisée au cours du 1^{er} semestre² 2009, d'apport d'actifs développés dans le cadre du programme Alcudia / Esprit Voisin pour un montant de 334 millions d'euros, impactent de **+8,2 points** la croissance des loyers facturés en 2009.

¹ L'indexation 2009 correspond, dans la grande majorité des baux, soit à la variation de l'ICC (Indice du Coût de la Construction), soit à la variation de l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) comprises entre le deuxième trimestre 2007 et le deuxième trimestre 2008 (respectivement +8,85% et +3,85%).

² Cf communiqué de la société publié le 5 mars 2009

La **vacance dite 'stratégique'** liée à la mise en œuvre du programme Alcludia/'L'Esprit Voisin'³ dans le cadre des futures extensions de nos sites a affecté de **-0,7 point** la croissance des loyers de l'année 2009.

La croissance des loyers facturés en 2009 est également marquée par un **impact non récurrent de -1,1 points** correspondant à des mesures exceptionnelles de relance sur quelques sites.

Les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation perçus au 31 décembre 2009⁴ sont stables par rapport à 2008 : ils s'élèvent à 4,0 millions d'euros, contre 3,9 millions d'euros en 2008, et se décomposent comme suit :

- 2,8 millions d'euros de droits d'entrée liés à l'activité courante de recommercialisation (contre 2,6 millions d'euros en 2008),
- 1,2 millions d'euros de droits d'entrée liés aux commercialisations des extensions ouvertes sur l'exercice, principalement Besançon (contre 1,3 million d'euros en 2008).

Après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS, les droits d'entrée comptabilisés sur l'année 2009 affichent une hausse de +30% et s'établissent à 3,3 millions d'euros contre 2,6 millions d'euros à fin décembre 2008.

Activité locative : indicateurs de gestion

La conjoncture a été difficile pour l'économie française en général tout au long de l'année 2009, avec un impact incontestable sur l'activité des centres commerciaux français.

L'érosion de la fréquentation constatée sur les centres commerciaux en France sur les trois premiers trimestres de l'année 2009 (-3,7% en cumul à fin septembre 2009) s'est poursuivie, de façon erratique, au cours du 4^e trimestre 2009 (-2,5% en octobre, -6,8% en novembre et -2,9% en décembre) selon les chiffres du CNCC.

L'année 2009 se termine ainsi sur une diminution de la fréquentation dans les centres commerciaux en France de -3,7% sur 12 mois.

Parallèlement, les chiffres d'affaires des commerçants en centres commerciaux en France ont enregistré une baisse de -3,2%⁵ en cumul à fin novembre 2009 selon le CNCC. Après un mois d'octobre satisfaisant (+0,8%⁶) au regard des mois précédents (-3,9% en juillet, -7,1% en août et -4,2% en septembre), les chiffres d'affaires des commerçants ont, à nouveau, enregistré un fort repli de -4,4% sur le mois de novembre 2009 toujours selon le CNCC.

Dans cet environnement difficile, les chiffres d'affaires des commerçants des centres intercommunaux en France ont mieux résisté que la moyenne des centres commerciaux toutes catégories confondues, respectivement -2,0% vs -3,2% en cumul à fin novembre selon le CNCC.

Les secteurs de l'équipement du ménage, des services et de la culture/cadeaux ont été plus touchés que les autres.

Dans ce contexte, les indicateurs de gestion de Mercialis montrent que l'impact de l'environnement sur nos locataires est à ce stade limité et mettent en évidence la résistance du portefeuille. Les locataires de Mercialis bénéficient en effet d'un coût d'occupation qui reste l'un des plus bas du marché.

- L'activité courante de renouvellements et recommercialisations a été particulièrement soutenue en 2009 grâce à la performance de nos équipes. Au total, ce sont 220 baux qui ont été signés (contre 177 en 2008) :
 - 114 baux ont été recommercialisés (vs 70 en 2008), et
 - 106 baux ont été renouvelés (vs 107 en 2008)

Les renouvellements et recommercialisations de l'année 2009 ont été réalisés dans de bonnes conditions (hausse des valeurs locatives annualisées de respectivement +20%⁷ et +111% sur l'année).

³ Programme visant la rénovation et la restructuration de l'ensemble des centres commerciaux de Mercialis, qui entraîne la vacance volontaire de certains lots (boutiques devant être restructurées ou déplacées).

⁴ Droits d'entrée perçus en trésorerie avant prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS (étalement des droits d'entrée sur la durée ferme des baux)

⁵ Source CNCC : Indice de l'industrie des centres commerciaux (toutes catégories) en cumul à fin novembre 2009 à périmètre comparable

⁶ Source CNCC : Indice de l'industrie des centres commerciaux (toutes catégories) du mois concerné à périmètre comparable

⁷ Hors renouvellements de 15 baux de restaurants dont le loyer d'origine était proche de la valeur de marché (+4% de hausse pour ces renouvellements)

- Les chiffres d'affaires des grands centres Mercialys ont montré une bonne résistance : ils enregistrent une baisse de -0,5% en cumul à fin novembre 2009 à comparer à une évolution de -2,0%⁸ pour le panel des centres intercommunaux du CNCC sur la même période.
- Le taux de recouvrement de la facturation reste élevé : 98,3% de la facturation totale 2009 encaissée au 31 décembre 2009 (vs 99,1% au 31 décembre 2008).
- Le taux de vacance courante augmente au 4^e trimestre 2009 mais reste à un niveau faible : 2,3% au 31/12/2009 contre 2,0 % au 31/12/2008
- Le nombre de défaillances est très limité : 10 liquidations ont été constatées du 1^{er} janvier au 31 décembre 2009 (sur 2 628 baux à fin décembre 2009). Parallèlement 10 locaux qui faisaient l'objet d'une liquidation ont été recommercialisés sur la période. Mercialys donc 17 locataires en liquidation judiciaire au 31/12/2009 (stable par rapport au 31/12/2008).

Le quatrième trimestre 2009 a également été marqué par le partenariat noué avec l'Union des Coopérateurs d'Alsace (Coop d'Alsace)⁹ en vue de développer une extension de la galerie marchande du centre commercial Leclerc de Strasbourg Sud sur le site de Geispolsheim au travers d'une société commune détenue à parité. Cette dernière a acquis l'intégralité de la galerie marchande existante, jusqu'alors détenue par les Coop d'Alsace, et développera en 2010 une extension accompagnée de la complète rénovation des surfaces existantes. Les travaux devraient débuter courant mars 2010 pour une ouverture prévue en avril 2011.

« Pour la quatrième année consécutive, 2009 a été marquée par une croissance à deux chiffres des revenus locatifs. Mercialys a continué en 2009 à extraire la valeur de son portefeuille et a réalisé son opération de croissance la plus significative depuis l'introduction. Cette opération nous a permis à la fois de sécuriser notre croissance à moyen terme et d'augmenter flottant et liquidité du titre, avec pour illustration concrète l'entrée au SBF 120 », a indiqué Jacques Ehrmann, Président Directeur Général de Mercialys.

* *
*

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

Prochaines publications :

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • 15 février 2010 (après clôture de bourse) • 16 février 2010 (10h) | Résultats annuels 2009
Réunion d'Information Financière |
|--|--|

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
mdenoix@image7.fr

⁸ Source CNCC : Indice centres intercommunaux en cumul à fin novembre 2009 à périmètre comparable

⁹ Cf Communiqué de la société publié le 13 janvier 2010

A propos de Mercialys

Mercialys est l'une des principales sociétés françaises exclusivement présentes dans les centres commerciaux. Au titre de l'exercice 2008, Mercialys a enregistré des revenus locatifs pour un montant de 116,2 millions d'euros et un résultat net part du Groupe de 80,9 millions d'euros.

Elle détient 167 actifs pour une valeur estimée au 30 juin 2009 à 2,4 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 2008 était de 75 149 959 actions, de 90 537 634 actions au 30 juin 2009, et de 91 968 488 actions à compter du 9 octobre 2009.

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 2008 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			
	31/03/2006	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

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	113 613	27 626	28 258	27 892	29 838
Droits d'entrée	516	1 111	1 842	2 588	516	595	731	746
Revenus locatifs	28 142	56 995	85 618	116 201	28 142	28 853	28 623	30 584
Variation des loyers facturés	16,6%	17,5%	15,9%	16,3%	16,6%	18,4%	12,9%	17,2%
Variation des revenus locatifs	16,6%	17,7%	16,4%	16,8%	16,6%	18,7%	14,0%	17,9%

en milliers d'euros	31/03/2009	30/06/2009	30/09/2009	31/12/2009	T1	T2	T3	T4
Loyers	30 630	62 875	97 591	130 911	30 630	32 245	34 716	33 320
Droits d'entrée	680	1 643	2 650	3 326	680	963	1 007	676
Revenus locatifs	31 310	64 518	100 241	134 237	31 310	33 208	35 723	33 996
Variation des loyers facturés	10,9%	12,5%	16,5%	15,2%	10,9%	14,1%	24,5%	11,7%
Variation des revenus locatifs	11,3%	13,2%	17,1%	15,5%	11,3%	15,1%	24,8%	11,2%