



## COMMUNIQUE DE PRESSE

Paris, le 15 avril 2010

### Activité du 1<sup>er</sup> trimestre 2010

#### Une croissance des revenus locatifs de +14,8%

**Pour le 15<sup>ème</sup> trimestre consécutif Mercialys réalise une croissance à deux chiffres de ses revenus locatifs**

Les revenus locatifs cumulés au 31 mars 2010 s'établissent à 35 930 milliers d'euros, en hausse de **+14,8%** par rapport à la même période 2009 et se décomposent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	Cumulé à fin mars 2009	Cumulé à fin mars 2010	% variation
<b>Loyers facturés</b>	<b>30 630</b>	<b>35 127</b>	<b>+14,7%</b>
Droits d'entrée	680	803	
<b>Revenus locatifs</b>	<b>31 310</b>	<b>35 930</b>	<b>+14,8%</b>

**Les loyers facturés** augmentent de **+14,7%** à 35 127 milliers d'euros sous l'influence :

- de la croissance liée aux négociations de loyers sur les baux du portefeuille : **+3,2 points**
- de la croissance externe principalement liée à l'acquisition en 2009 d'un portefeuille de 334 millions d'euros de projets Alcudia / Esprit Voisin à développer : **+12,6 points**

Ces deux grands effets de croissance sont atténués par l'indexation qui a, sur ce trimestre, un impact légèrement négatif (-0,6 point) que l'on retrouvera tout au long de l'exercice et, dans une moindre mesure, par la vacance stratégique liée à nos programmes de restructuration en cours (-0,5 point).

Mercialys prouve cette année encore sa capacité à optimiser la valeur de son portefeuille par le biais des négociations de baux ainsi que des rénovations et restructurations de son parc. Cette expertise a permis à la société de développer 15 trimestres durant une croissance de ses revenus largement à deux chiffres tout en conservant un profil de risque faible lié à la nature même de ce développement, principalement centré sur des sites existants, et à la solidité de son bilan. La croissance organique<sup>1</sup> générée par les négociations de baux est élevée à +3,2%, similaire aux niveaux atteints ces trois dernières années.

*« Dans la droite ligne de notre métier de transformateur de « matière commerciale », nous continuons à extraire la valeur de notre portefeuille par le biais des actions menées sur le portefeuille de baux existant et des développements de nos sites. C'est une croissance vertueuse et contrôlée que nous avons mise en place qui repose en priorité sur la mise en valeur des actifs à potentiel que nous possédons. La visibilité que nous donne ce business model nous permet de réitérer à ce stade notre objectif de croissance de nos revenus locatifs proche de 10% pour cette année en dépit d'une indexation négative »,* a commenté Jacques Ehrmann, Président Directeur-Général de Mercialis.

**Les droits d'entrée** et indemnités de déspecialisation perçus sur la période<sup>2</sup> s'élèvent à 1,0 million d'euros, contre 0,8 million d'euros au premier trimestre 2009.

Après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS, les droits d'entrée comptabilisés sur le premier trimestre 2010 affichent une hausse de +18,1% et s'établissent à 0,8 million d'euros, contre 0,7 million d'euros au premier trimestre 2009.

### Activité du premier trimestre

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

- > 3 nouvelles boutiques sur le site de Besançon Chateaufarine développées sur des surfaces acquises auprès des hypermarchés ont été ouvertes.
- > Les travaux se sont poursuivis sur les 7 sites à ouvrir au cours de l'exercice. Les premières livraisons programmées sur les sites de Castres, Brest et Fontaine-Lès-Dijon devaient intervenir au second trimestre 2010. Les autres livraisons sur les sites de Lons Le Saunier, Paris St Didier, Annecy et Ste Marie de La Réunion sont, elles, programmées au second semestre 2010.
- > +3,8 millions d'euros de loyers supplémentaires ont été enregistrés sur le trimestre écoulé par rapport au premier trimestre 2009 provenant de l'opération d'acquisition d'actifs à développer dans le cadre du programme Alcudia / Esprit Voisin réalisée au cours du 1<sup>er</sup> semestre<sup>3</sup> 2009.

Les indicateurs de gestion du trimestre sont en ligne avec ceux observés au cours de l'exercice 2009 et confirment la résistance du portefeuille. Le taux de vacance courante<sup>4</sup> au 31 mars 2010 reste faible à 2,3%, stable par rapport à celui du 31 décembre 2009; le taux de recouvrement sur 12 mois à fin mars 2010 demeure quant à lui, élevé à 98,1 %, également stable par rapport au 31 décembre 2009. Six défaillances de locataires indépendants ou franchisés ont été enregistrées sur le 1<sup>er</sup> trimestre ce qui reste peu au regard de la taille du portefeuille (2 650 baux au 31 mars 2010).

\*   \*  
\*

<sup>1</sup> Croissance à périmètre constant avant indexation

<sup>2</sup> 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)

<sup>3</sup> Cf communiqué de la société publié le 5 mars 2009

<sup>4</sup> Hors vacances stratégique égale à 1,2%

Prochaines publications :

- 27 juillet 2010 (après bourse)

Résultats semestriels 2010

**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 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 31 décembre 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 2009 était de 91 968 488 actions, de 90 537 634 actions au 30 juin 2009, et de 75 149 959 actions au 31 décembre 2008.

**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 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.*

## REVENUS LOCATIFS MERCIALYS

<i>EN CUMUL</i>					<i>TRIMESTRES DISCRETS</i>			
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>
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%
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
<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>30 584</b>
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
<b>Revenus locatifs</b>	<b>31 310</b>	<b>64 518</b>	<b>100 241</b>	<b>134 237</b>	<b>31 310</b>	<b>33 208</b>	<b>35 723</b>	<b>33 996</b>
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%
en milliers d'euros	31/03/2010	30/06/2010	30/09/2010	31/12/2010	T1	T2	T3	T4
Loyers	35 127				35 127			
Droits d'entrée	803				803			
<b>Revenus locatifs</b>	<b>35 930</b>				<b>35 930</b>			
Variation des loyers facturés	14,7%				14,7%			
Variation des revenus locatifs	14,8%				14,8%			