



## COMMUNIQUE DE PRESSE

Paris, le 17 janvier 2011

### Activité de l'année 2010

- Une activité soutenue et une croissance à deux chiffres en 2010 :
- des revenus locatifs en hausse de +11,4%
  - une année record en commercialisation avec 351 baux signés
  - 7 projets Esprit Voisin livrés sur l'exercice
  - 120 M€ de cessions d'actifs réalisées au quatrième trimestre 2010

« Le quatrième trimestre 2010 a été particulièrement riche pour Mercialys : 3 nouveaux projets Esprit Voisin livrés ainsi que l'ouverture de La Caserne de Bonne à Grenoble qui intègre le portefeuille de Mercialys. Il clôture une année très active, marquée par une croissance des revenus locatifs toujours soutenue, un nombre de baux signés record et un rythme de livraison de projets Esprit Voisin jamais atteint auparavant et qui va encore s'accroître dans les années à venir, a commenté Jacques Ehrmann, Président Directeur Général de Mercialys.

« Nous avons également cédé environ 5% de notre portefeuille, soit 120 millions d'euros de cessions d'actifs. Nous voulons continuer à concentrer nos équipes sur notre cœur de métier, la transformation et la valorisation d'actifs à potentiel. Céder les actifs arrivés à maturité à des investisseurs de long terme fait partie intégrante de cette stratégie. »

#### **Des revenus locatifs 2010 en hausse de +11,4%**

Les revenus locatifs cumulés au 31 décembre 2010 s'établissent à 149,5 millions d'euros, en hausse de **+11,4%** par rapport à la même période 2009 et se décomposent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	Cumulé à fin décembre 2009	Cumulé à fin décembre 2010	% variation
<b>Loyers facturés</b>	<b>130 911</b>	<b>144 695</b>	<b>+10,5%</b>
Droits d'entrée	3 326	4 811	
<b>Revenus locatifs</b>	<b>134 237</b>	<b>149 506</b>	<b>+11,4%</b>

**Les loyers facturés** à fin décembre 2010 augmentent de **+10,5%** à 144,7 millions d'euros sous l'influence :

- de la croissance liée aux négociations de loyers sur le portefeuille : **+3,2 points**
- de la croissance externe principalement liée à l'acquisition en mai 2009 d'un portefeuille de 334 millions d'euros de projets Esprit Voisin à développer : **+7,1 points**
- des cessions d'actifs intervenues dans la dernière quinzaine du mois de décembre 2010 qui ont un impact **de -0,2 point**

L'évolution des loyers facturés de l'année est par ailleurs influencée par l'indexation qui a un impact légèrement négatif (-0,5 point), la vacance stratégique liée aux programmes de restructuration en cours (-0,3 point) et une légère baisse des loyers variables (-0,1 point).

Enfin, les mesures exceptionnelles de soutien à quelques centres consenties au quatrième trimestre de l'année dernière ont un impact positif non récurrent sur la croissance de l'année 2010 de +1,2 point.

**Les droits d'entrée** et indemnités de déspecialisation perçus au 31 décembre 2010<sup>1</sup> augmentent de manière très significative par rapport à 2009 du fait, principalement, d'importants droits d'entrée perçus dans le cadre des livraisons de programmes Esprit Voisin intervenues sur 2010. Les droits d'entrée récurrents reçus dans le cadre des recommercialisations effectuées sur l'exercice sont également en hausse.

Au total, les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation perçus en 2010 s'élèvent à **10,1 millions d'euros**, contre 4,0 millions d'euros en 2009, et se décomposent comme suit :

- **3,2 millions d'euros** de droits d'entrée et indemnités de déspecialisation liés à l'activité courante de recommercialisation (contre 2,8 millions d'euros en 2009),
- **6,9 millions d'euros** de droits d'entrée liés aux commercialisations des programmes d'extensions/restructurations livrés en 2010, principalement Brest, Castres, Annecy, Sainte Marie de La Réunion et Paris St Didier 16<sup>e</sup> (contre 1,2 million d'euros en 2009 essentiellement sur Besançon Châteaufarine).

Après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS, les droits d'entrée comptabilisés sur l'année 2010 affichent une hausse de +45% et s'établissent à 4,8 millions d'euros contre 3,3 millions d'euros à fin décembre 2009.

### ***Une année record en matière de commercialisation***

L'activité de renouvellement, recommercialisation et commercialisation de nouveaux espaces a atteint un record en 2010 avec 351 baux signés contre 306 en 2009 :

> Les renouvellements et les recommercialisations réalisés en 2010 ont porté sur 237 baux pour une croissance de la base locative annualisée respectivement de +27% et +114% représentant un montant de +3,5 millions d'euros de loyers supplémentaires en année pleine.

> 114 baux ont été signés au titre des nouveaux espaces en développement.

Suite à la mise en place d'une équipe dédiée, l'activité de Speciality Leasing (locations précaires) a, elle aussi, continué à se développer et connu une année record : 3,4 millions d'euros de loyers comptabilisés sur 2010, soit 0,8 million d'euros de plus qu'en 2009.

### ***Les indicateurs de gestion au 31 décembre 2010 restent semblables à ceux observés au 30 septembre :***

> Le taux de vacance courante<sup>2</sup> au 31 décembre 2010 s'établit à 2,1%, comme au 30 septembre 2010;

> Le taux de recouvrement sur 12 mois à fin décembre 2010 est également stable à 98,0% (vs 97,8% au 30 septembre 2010);

> 7 défaillances nouvelles de locataires indépendants ont été enregistrées sur le dernier trimestre portant le nombre de défaillances enregistrées sur l'exercice à 19. Au 31 décembre 2010, Mercialys compte 19 locataires en liquidation judiciaire au 31/12/2010 (vs 17 au 31/12/2009), un chiffre qui reste extrêmement marginal dans le portefeuille de Mercialys qui compte 2 629 baux au 31 décembre 2010.

<sup>1</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>2</sup> Hors vacances stratégique égale à 0,5%

## Activité du quatrième trimestre

### *Une année record en matière de livraisons : 7 programmes livrés en 2010 dont 3 au quatrième trimestre*

Au cours du quatrième trimestre 2010, la livraison des programmes Esprit Voisin s'est poursuivie à un rythme soutenu avec l'ouverture au mois d'octobre de 2 extensions sur les sites d'Annecy et de Sainte Marie de La Réunion et l'achèvement de la restructuration de la galerie marchande des Belles Feuilles, rue St Didier à Paris 16<sup>ème</sup> comprenant l'extension de son supermarché.

80 nouvelles boutiques ont ainsi ouvert au cours du quatrième trimestre 2010 représentant une valeur locative de 5,7 millions d'euros en année pleine et une surface de 13 500 m<sup>2</sup>. Le taux de commercialisation moyen en valeur de ces livraisons était de 103%<sup>3</sup> au 31 décembre 2010.

Quatre livraisons avaient déjà eu lieu les trimestres précédents sur les sites de Castres (extension), de Brest (restructuration de l'ancienne coque de Castorama en de nouvelles boutiques), de Fontaine-Les-Dijon (nouvelles boutiques développées sur des surfaces acquises auprès de l'hypermarché) et de Lons Le Saunier (développement d'un Retail Park).

Au total, sur toute l'année 2010, ce sont ainsi **133 nouvelles boutiques** qui ont ouvert représentant une valeur locative de **9,1 millions d'euros en année pleine** et une surface de 29 300 m<sup>2</sup>.

### *Cession de 120,1 millions d'actifs*

Le quatrième trimestre 2010 a été marqué par une nouvelle étape dans la stratégie de valorisation d'actifs de Mercialys avec la cession en fin d'année 2010 de 45 actifs répartis dans divers portefeuilles pour un montant de **120,1 millions** d'euros actes en main à un taux de capitalisation moyen de 6,7%. La plus-value nette dégagée s'élève à **31,1 millions d'euros**.

C'est ainsi environ 5% du portefeuille de Mercialys qui ont été arbitrés.

Les actifs cédés sont des actifs matures constitués essentiellement de galeries de services, de surfaces alimentaires, d'actifs isolés, de murs de magasins et restaurants isolés, de divers lots de copropriété ainsi que d'un centre commercial jugé à maturité situé à St Nazaire.

### *Acquisition du Centre Commercial Caserne de Bonne à Grenoble le 31 décembre 2010 pour 92,9 millions d'euros*

Le nouveau Centre Commercial Caserne de Bonne à Grenoble a également rejoint le portefeuille de Mercialys au 31 décembre 2010<sup>4</sup>.

Il a été acquis pour un montant de 92,9 millions d'euros.

Cet ensemble neuf, ouvert le 15 septembre dernier et situé en centre-ville de Grenoble, regroupe :

- > 17 300 m<sup>2</sup> de commerces accueillant notamment Monoprix, Au Vieux Campeur, Nature et découverte et H&M, 38 boutiques, 5 kiosques et 5 restaurants
- > 2 800 m<sup>2</sup> de bureaux en étage
- > 300 places de stationnement

pour une valeur locative annuelle de 5,9 millions d'euros.

Il s'inscrit dans un programme plus vaste de revalorisation de 8,5 hectares d'anciens terrains militaires incluant également 850 logements, une résidence hôtelière, un hôtel 4 étoiles, une résidence étudiante, un cinéma, une piscine, une école et deux parcs paysagers.

<sup>3</sup> Loyers réels sur les baux signés comparés aux loyers cibles fixés à l'origine du projet

<sup>4</sup> Cf Communiqué de presse du 15 février 2010

\* \*  
\*

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

Prochaines publications :

- 9 février 2011 (après clôture de bourse) Résultats annuels 2010 (communiqué de presse)
- 10 février 2011 (10h) Réunion d'Information Financière

**Contact analystes / investisseurs :**

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

**Contact presse :**

Image7 : Monique Denoix  
Tél. + 33(0)1 53 70 74 57  
[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 détenait au 30 juin 2010 168 actifs pour une valeur estimée à 2,5 milliards d'euros droits inclus. 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 2010 est de 92 000 788 actions. Il était de 91 968 488 actions au 31 décembre 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](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

en milliers d'euros	EN CUMUL				TRIMESTRES			
	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	70 547	106 995	144 695	35 127	35 420	36 447	37 700
Droits d'entrée	803	1 842	2 934	4 811	803	1 039	1 092	1 876
<b>Revenus locatifs</b>	<b>35 930</b>	<b>72 390</b>	<b>109 929</b>	<b>149 506</b>	<b>35 930</b>	<b>36 459</b>	<b>37 539</b>	<b>39 577</b>
Variation des loyers facturés	14,7%	12,2%	9,6%	10,5%	14,7%	9,8%	5,0%	13,1%
Variation des revenus locatifs	14,8%	12,2%	9,7%	11,4%	14,8%	9,8%	5,1%	16,4%