



## COMMUNIQUE DE PRESSE

Paris, le 16 janvier 2012

### Mercialys en 2011 : Une année réussie

- Une activité et une croissance soutenues tout au long de l'année 2011 :
- des revenus locatifs en hausse de +7,7%
  - une nouvelle année record en commercialisation avec 402 baux signés
    - 11 projets Esprit Voisin livrés sur l'exercice
    - 5% du portefeuille cédé au quatrième trimestre 2011
  - des indicateurs de gestion stables, voire en amélioration légère

« Le quatrième trimestre 2011 a été particulièrement positif pour Mercialys : 4 nouveaux projets Esprit Voisin ont été livrés auxquels s'ajoute l'acquisition du centre commercial de Brive Malmort qui a intégré le portefeuille de Mercialys en fin d'année. Ce trimestre clôture une année réussie, marquée par une croissance des revenus locatifs toujours soutenue, un nombre de baux signés record et un rythme jamais atteint de livraisons de projets Esprit Voisin qui va encore s'accélérer dans les années à venir, a commenté Jacques Ehrmann, Président Directeur Général de Mercialys.

« Dans le même temps, nous avons poursuivi notre politique de rotation d'actifs matures en cédant environ 5% de notre portefeuille à des investisseurs de long terme. Ce processus de rotation d'actifs couplé à la mise en œuvre du programme Esprit Voisin nous permet d'augmenter la dynamique de notre portefeuille et de renforcer la puissance commerciale de nos sites.»

#### **Des revenus locatifs 2011 en hausse de +7,7%**

Les revenus locatifs cumulés au 31 décembre 2011 s'établissent à 161,0 millions d'euros, en hausse de **+7,7%** par rapport à la même période 2010 et se décomposent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	Cumulé à fin décembre 2010	Cumulé à fin décembre 2011	% variation
<b>Loyers facturés</b>	<b>144 695</b>	<b>153 385</b>	<b>+6,0%</b>
Droits d'entrée	4 811	7 621	
<b>Revenus locatifs</b>	<b>149 506</b>	<b>161 005</b>	<b>+7,7%</b>

**Les loyers facturés** progressent sur l'année 2011 de **+6,0%** par rapport à 2010, et atteignent 153,4 millions d'euros sous l'effet :

- d'une croissance organique des loyers facturés soutenue : **+3,2 points** (dont indexation<sup>1</sup> : +0,5 point et loyers variables : +0,1 point)
- de l'impact des ouvertures de projets Esprit Voisin et de l'entrée du centre commercial de La Caserne de Bonne dans le portefeuille fin 2010 : **+8,8 points** d'impact sur la croissance des loyers facturés
- de l'effet des cessions d'actifs réalisées en fin d'année 2010<sup>2</sup> et 2011 qui réduit notre base de loyers : **-5,7 points**

L'évolution des loyers facturés de l'année est par ailleurs influencée par des éléments non récurrents, principalement la vacance stratégique liée aux programmes de restructuration en cours qui a un léger impact négatif sur la croissance des loyers facturés en 2011 (**-0,2 point**).

**Les droits d'entrée** et indemnités de déspecialisation perçus au 31 décembre 2011<sup>3</sup> se sont maintenus à un niveau élevé, après une année 2010 qui avait déjà bénéficié d'un montant important de droits d'entrée. Cela s'explique à la fois par les droits d'entrée récurrents reçus dans le cadre des recommercialisations effectuées sur l'exercice qui ont connu une hausse significative par rapport à 2010, et par le montant élevé de droits d'entrée perçus dans le cadre des livraisons de programmes Esprit Voisin intervenues au cours de l'année 2011.

Au total, les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation perçus en 2011 s'élèvent à **10,2 millions d'euros**, contre 10,1 millions d'euros en 2010, et se décomposent comme suit :

- **4,8 millions d'euros** de droits d'entrée et indemnités de déspecialisation liés à l'activité courante de recommercialisation (contre 3,2 millions d'euros en 2010),
- **5,4 millions d'euros** de droits d'entrée liés principalement aux commercialisations des programmes d'extensions/restructurations livrés en 2011 – essentiellement Geispolsheim, Ajaccio, Marseille La Valentine, Annemasse, Auxerre et Villefranche - (contre 6,9 million d'euros en 2010 principalement sur les sites de Brest, Castres, Annecy, Sainte Marie de La Réunion et Paris St Didier 16<sup>e</sup>).

Après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS, les droits d'entrée comptabilisés sur l'année 2011 affichent une hausse significative de +58,4% et s'établissent à 7,6 millions d'euros (contre 4,8 millions d'euros à fin décembre 2010) sous l'effet des importants droits d'entrée perçus à la fois en 2011 et 2010.

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

L'activité de renouvellement, recommercialisation et commercialisation de nouveaux espaces a atteint un record en 2011 avec 402 baux signés (contre 351 en 2010) :

- > Les renouvellements et les recommercialisations réalisés en 2011 ont porté sur 255 baux (contre 237 en 2010)
- > 147 baux ont été signés au titre des nouveaux espaces en développement (contre 114 en 2010).

Avec la mise en place d'une équipe dédiée en 2010, l'activité de Speciality Leasing (locations précaires) a, elle aussi, continué à se développer fortement et connu une année record avec une croissance des loyers comptabilisés de +15% : 3,9 millions d'euros de loyers comptabilisés sur 2011 (contre 3,4 millions d'euros de loyers comptabilisés sur 2010), soit 0,5 million d'euros de plus qu'en 2010.

### ***Les indicateurs de gestion au 31 décembre 2011 restent satisfaisants, voire s'améliorent légèrement :***

- > Le taux de vacance courante<sup>4</sup> au 31 décembre 2011 s'améliore à 2,0% (vs 2,1% au 31 décembre 2010);
- > Le taux de recouvrement sur 12 mois à fin décembre 2011 s'établit à 98,3% (vs 98,0% au 31 décembre 2010);
- > Le nombre de locataires en liquidation judiciaire reste stable par rapport au 31 décembre 2010 et marginal (19 locataires sur 2 649 baux en portefeuille au 31 décembre 2011). 13 défaillances ont été enregistrées sur l'exercice.

<sup>1</sup> L'indexation 2011 correspond, dans la grande majorité des baux, soit à la variation de l'indice ICC, soit à la variation de l'indice ILC comprises entre le deuxième trimestre 2009 et le deuxième trimestre 2010 (respectivement +1,27% et -0,22%).

<sup>2</sup> Cf communiqué de presse sur l'activité 2010 publié le 17 janvier 2011

<sup>3</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>4</sup> Hors vacance stratégique

## Activité du quatrième trimestre

### *Une année record en matière de livraisons : 11 programmes livrés en 2011 dont 4 au quatrième trimestre*

Au cours du quatrième trimestre 2011, la livraison des programmes Esprit Voisin s'est poursuivie à un rythme soutenu avec 4 nouvelles extensions qui ont intégré le portefeuille :

- Les sites d'Annemasse, Auxerre et Villefranche ont ainsi bénéficié d'une rénovation et d'une extension de leur galerie marchande qui va considérablement renforcer la puissance commerciale de ces sites.
- A Angers Espace Anjou, de nouvelles boutiques ont été développées sur des surfaces acquises auprès de l'hypermarché attenant qui accueillent notamment l'enseigne H&M.

68 nouvelles boutiques ont ainsi ouvert au cours du quatrième trimestre 2011 représentant une valeur locative de 4,8 millions d'euros en année pleine et une surface de 32 600 m<sup>2</sup>. Le taux de commercialisation moyen en valeur de ces livraisons était de 106%<sup>5</sup> au 31 décembre 2011.

7 livraisons avaient déjà eu lieu les trimestres précédents :

- 3 extensions ont ouvert au premier semestre sur les sites de Geispolsheim, Ajaccio et Sables d'Olonne,
- 3 restructurations en nouvelles boutiques de surfaces acquises auprès de l'hypermarché attenant ont été réalisées sur les sites de Nîmes, Marseille La Valentine et Montauban,
- Enfin, à Annecy, 4 moyennes surfaces sont venues renforcer le site qui a fait l'objet du développement d'une extension en 2010 après la création d'un Retail Park adjacent en 2007.

Au total, sur toute l'année 2011, ce sont ainsi **146 nouvelles boutiques** qui ont ouvert représentant une valeur locative de **10,3 millions d'euros en année pleine** et une surface GLA de 112 900 m<sup>2</sup> créée, restructurée et/ou renouvelée.

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

2010 avait été marquée par une nouvelle étape dans la stratégie de valorisation d'actifs de Mercialys avec la mise en place d'une politique active d'arbitrage des actifs matures en portefeuille.

Au cours de l'année 2011, cette politique de rotation d'actifs dynamique s'est poursuivie avec la cession de 16 actifs matures, répartis en 6 portefeuilles, représentant un montant total de **120 millions** d'euros acte en mains, soit environ **5%** de la valeur du portefeuille droits inclus (base expertises au 30 juin 2011), et un taux de capitalisation moyen acte en main de **6,36%** (soit un taux inférieur au taux moyen des expertises de ces actifs au 30 juin 2011). Les loyers nets de ces actifs représentaient 7,4 millions d'euros en 2011.

Les actifs cédés sont des actifs matures constitués essentiellement de galeries de services, d'actifs isolés et de divers lots de copropriété ainsi que de deux centres commerciaux jugés à maturité situés à Nevers et Béziers.

Portefeuilles	Sites
Portefeuille de 7 sites Rhin/Rhône de petites galeries de services et moyennes surfaces isolées	Annonay, Oyonnax, Pontarlier, Montélimar, St Claude, St Louis, Carpentras
Portefeuille de 5 sites commerciaux Atlantique/Méditerranée	Albi, La Chapelle sur Erdre, Montpellier Celleneuve, Canet en Roussillon et Béziers (centre commercial à maturité)
Un centre commercial à maturité	Nevers
Lots de copropriété	Bordeaux-Pessac (Retail park, cafeteria et centre-auto),
Lots de copropriété	Angoulême (Moyennes surfaces)
Lots de copropriété	Hyères (site supermarché)

A noter que les actifs de Bordeaux-Pessac ont été cédés à Union Investment, un gérant de fonds allemand très actif sur le marché de l'immobilier, avec lequel Mercialys a initié un partenariat en 2011. Les deux partenaires ont créé un fonds d'actifs commerciaux matures au travers d'un OPCI détenu à 80% par Union Investment et 20% par Mercialys. Mercialys est l'opérateur de ce fonds en charge notamment de l'Asset Management et de la commercialisation.

<sup>5</sup> Loyers réels sur les baux signés comparés aux loyers cibles fixés à l'origine du projet

L'OPCI a acquis un premier actif situé à Bordeaux-Pessac pour une valeur totale d'environ 80 millions d'euros incluant les lots détenus par Mercialys (un Retail Park, une cafeteria et un centre-auto). Par ailleurs, Mercialys développe l'extension au concept l'Esprit Voisin de la galerie commerciale, extension qui devrait être livrée à l'OPCI en novembre 2012.

Ce fonds a vocation à accueillir des actifs commerciaux matures en fonction des opportunités offertes par le marché.

### ***Acquisition du Centre Commercial de Brive Malmort en décembre 2011 pour 14,8 millions d'euros***

Le centre commercial de Brive Malmort a également été ajouté au portefeuille de Mercialys en fin d'année 2011. Il a été acquis pour un montant de 14,8 millions d'euros. La valeur locative annuelle s'élève à 950 milliers d'euros.

Ce centre, attenant à un hypermarché historique de la Corrèze, est l'un des deux centres principaux du département. Il compte 34 boutiques sur une surface GLA de 2 700 m<sup>2</sup> ainsi que 3 moyennes surfaces, et accueille notamment les enseignes Sergent Major, Eram, Pantashop, Mc Donald.

\* \*  
\*

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

#### Prochaines publications :

- 9 février 2012 (après clôture de bourse) Résultats annuels 2011 (communiqué de presse)
- 9 février 2012 (17h45) Réunion d'Information Financière

#### **Contact analystes / investisseurs :**

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

#### **Contact presse :**

Image7 : Isabelle de Segonzac  
Tél. + 33(0)1 53 70 74 85  
[isegonzac@image7.fr](mailto:isegonzac@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 2010, Mercialys a enregistré des revenus locatifs pour un montant de 149,5 millions d'euros et un résultat net part du Groupe de 133,5 millions d'euros.

Elle détenait 130 actifs pour une valeur estimée au 30 juin 2011 à 2,6 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 30 juin 2011 était de 92 010 013 actions. Il était de 92 000 788 actions au 31 décembre 2010.

#### **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 2010 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	<b>31/03/2009</b>	<b>30/06/2009</b>	<b>30/09/2009</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>T1</b>	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>
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	<b>31/03/2010</b>	<b>30/06/2010</b>	<b>30/09/2010</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>T1</b>	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>
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	1 877
<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%

  

en milliers d'euros	<b>31/03/2011</b>	<b>30/06/2011</b>	<b>30/09/2011</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>T1</b>	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>
Loyers	36 887	75 583	113 733	153 385	36 887	38 696	38 150	39 652
Droits d'entrée	1 581	3 571	5 314	7 621	1 581	1 990	1 742	2 307
<b>Revenus locatifs</b>	<b>38 468</b>	<b>79 154</b>	<b>119 046</b>	<b>161 005</b>	<b>38 468</b>	<b>40 686</b>	<b>39 892</b>	<b>41 959</b>
Variation des loyers facturés	5,0%	7,1%	6,3%	6,0%	5,0%	9,2%	4,7%	5,2%
Variation des revenus locatifs	7,1%	9,3%	8,3%	7,7%	7,1%	11,6%	6,3%	6,0%