



COMMUNIQUE DE PRESSE

Paris, le 15 octobre 2012

Activité du 3^{ème} trimestre 2012

Une croissance organique des loyers facturés de +4,6%
5 nouvelles livraisons d'extensions prévues au 4^{ème} trimestre 2012

En cumul à fin septembre 2012, **les revenus locatifs** de Mercialys sont en hausse de **+1,3%**, et se décomposent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	Cumulé à fin septembre 2011	Cumulé à fin septembre 2012	% variation
Loyers facturés	113 733	114 771	+0,9%
Droits d'entrée	5 314	5 859	
Revenus locatifs	119 046	120 630	+1,3%

Ces neuf premiers mois de l'année sont marqués par :

- une croissance organique des loyers facturés qui est restée soutenue : **+4,6 points** (dont indexation¹ : +2,2 points),
- l'impact des livraisons de projets Esprit Voisin et de l'entrée du centre commercial de Brive Malemort dans le portefeuille fin 2011 : **+4,2 points** d'impact sur la croissance des loyers facturés,
- l'effet des cessions d'actifs réalisées fin 2011² et celles déjà réalisées en 2012³ qui réduit notre base de loyers : **-6,5 points**.

L'évolution des loyers facturés de la période est par ailleurs influencée par des éléments non récurrents, principalement liés à des effets de base (éléments positifs non récurrents enregistrés sur le premier semestre 2011) et à la vacance stratégique relative aux programmes de restructuration en cours, éléments qui ont un impact négatif sur la croissance des loyers facturés à fin septembre 2012 (**-1,4 point**).

¹ L'indexation 2012 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 2010 et le deuxième trimestre 2011 (respectivement +5,01% et +2,56%).

² Cf communiqué de presse sur l'activité 2011 publié le 16 janvier 2012

³ Cf communiqué de presse sur les résultats semestriels 2012 publié le 23 juillet 2012

« Notre capacité à extraire de la valeur de notre portefeuille d'actifs reste le moteur de notre croissance sur ce trimestre : nous continuons à générer une croissance organique forte, nos principaux indicateurs de gestion sont stables, et nos livraisons de projets Esprit Voisin se poursuivent à un rythme soutenu avec pas moins de 9 ouvertures d'extensions prévues sur toute l'année 2012.

Ces développements associés à la mise en œuvre phasée de notre nouvelle stratégie de Foncière Commercante renforcent la qualité de notre portefeuille et la dynamique de nos centres» a commenté Géry Robert-Ambroix, Directeur Général, par intérim, de Mercialys.

Les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation perçus sur la période⁴ s'élèvent à 3,7 millions d'euros, contre 5,5 millions d'euros au 30 septembre 2011, et se décomposent comme suit :

- 2,3 millions d'euros de droits d'entrée liés à l'activité courante de recommercialisation (contre 1,9 million d'euros au 30 septembre 2011),
- 1,4 million d'euros de droits d'entrée liés principalement aux commercialisations des programmes de Quimper, Rodez et Fréjus (contre 3,6 millions d'euros au 30 septembre 2011 relatifs aux commercialisations des programmes d'extensions/restructurations de Nîmes, Geispolsheim, Ajaccio et Marseille La Valentine).

Après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS (étalement des droits d'entrée sur la durée ferme des baux), les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation comptabilisés en revenus locatifs au 30 septembre 2012 affichent une hausse de +10,3% et s'établissent à 5,9 millions d'euros (contre 5,3 millions d'euros 30 septembre 2011) sous l'effet des importants droits d'entrée perçus à la fois en 2010 et en 2011.

Activité du trimestre

Poursuite du déploiement du programme Esprit Voisin : 5 livraisons d'extension prévues au quatrième trimestre et 7 rénovations au concept Esprit Voisin

Après les 4 livraisons de programmes déjà réalisées au cours du premier semestre 2012, les ouvertures de projets Esprit Voisin vont se poursuivre à un rythme soutenu au cours du quatrième trimestre avec 5 nouvelles ouvertures prévues :

- Les sites de Montauban et Istres bénéficient ainsi d'une rénovation et d'une extension de leur galerie marchande qui viendra renforcer la puissance commerciale de ces sites.
- Le site de Narbonne accueille, quant à lui, l'enseigne H&M installée sur des surfaces acquises auprès de l'hypermarché attenant.
- Sur le site de Fontaine-Les-Dijon, c'est un retail park qui s'ouvrira en face de notre centre commercial existant.
- Enfin, Mercialys développe l'extension au concept Esprit Voisin de la galerie commerciale de Bordeaux-Pessac, extension qu'elle a cédée en VEFA à un OPCI, et dont la livraison est prévue en novembre 2012. Rappelons qu'en 2011, Mercialys et la société Union Investment, un gérant de fonds très actif sur le marché de l'immobilier, ont créé un OPCI destiné à accueillir des actifs commerciaux matures. Cet OPCI est détenu à 80% par Union Investment et 20% par Mercialys. Mercialys est l'opérateur de ce fonds en charge de l'Asset Management et de la commercialisation. En 2011, l'OPCI avait acquis un premier actif situé à Bordeaux-Pessac composé d'une galerie commerciale et d'un retail park.

Au total, ce sont 68 nouvelles boutiques qui ouvriront au cours du 4^e trimestre 2012 représentant une valeur locative de 4,7 millions d'euros en année pleine (dont 2,5 millions d'euros sur l'extension de Bordeaux-Pessac) et une surface de 42 000 m² créée, restructurée et/ou rénovée.

Dans le même temps, 7 centres bénéficient d'une rénovation au concept L'Esprit Voisin qui devrait être achevée au cours du second semestre 2012.

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)

REVENUS LOCATIFS MERCIALYS

en milliers d'euros	<i>EN CUMUL</i>				<i>TRIMESTRES DISCRETS</i>			
	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	30 583
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%	17,8%
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%
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	1 877
Revenus locatifs	35 930	72 390	109 929	149 506	35 930	36 459	37 539	39 577
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	31/03/2011	30/06/2011	30/09/2011	31/12/2011	T1	T2	T3	T4
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
Revenus locatifs	38 468	79 154	119 046	161 005	38 468	40 686	39 892	41 959
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%
en milliers d'euros	31/03/2012	30/06/2012	30/09/2012	31/12/2012	T1	T2	T3	T4
Loyers	38 592	77 141	114 771	153 385	38 592	38 549	37 630	39 652
Droits d'entrée	1 888	3 849	5 859	7 621	1 888	1 961	2 010	2 307
Revenus locatifs	40 480	80 990	120 630	161 005	40 480	40 510	39 640	41 959
Variation des loyers facturés	4,6%	2,1%	0,9%	6,0%	4,6%	-0,4%	-1,4%	5,2%
Variation des revenus locatifs	5,2%	2,3%	1,3%	7,7%	5,2%	-0,4%	-0,6%	16,4%