



COMMUNIQUE DE PRESSE

Activité du 1^{er} trimestre 2009

Paris, le 20 avril 2009

Revenus locatifs en hausse de +11,3% au premier trimestre 2009

Indicateurs de gestion locative satisfaisants dans une conjoncture dégradée

Acquisition de 25 actifs pour 334 millions d'euros par voie d'apport

Structure financière solide : un bilan sans dette financière au 31 mars 2009

1. Des revenus locatifs en hausse sous l'effet combiné de la croissance organique et des acquisitions 2008

Les revenus locatifs cumulés à fin mars 2009 s'établissent à 31 310 milliers d'euros, en hausse de **+11,3%** par rapport à la même période 2008.

<i>En milliers d'euros</i>	Cumulé à fin mars 2008	Cumulé à fin mars 2009	% variation
Loyers facturés	27 626	30 630	+10,9%
Droits d'entrée	516	680	
Revenus locatifs	28 142	31 310	+11,3%

Les loyers facturés au premier trimestre 2009 progressent de **+10,9%** par rapport à la même période 2008.

➤ **A périmètre constant**, les loyers facturés augmentent de **+7,5%**. La croissance organique reste soutenue en raison :

- ✓ des actions menées sur le portefeuille de baux existant (+3,8 points),
- ✓ de l'indexation (+4,7 points)
- ✓ les actions sur le portefeuille de baux et l'effet de l'indexation ont un effet de cannibalisation sur le loyer variable (-1,0 point d'impact sur la variation des loyers facturés).

➤ Les **acquisitions 2008** ont un impact de **+4,0 points** sur la croissance des loyers facturés du premier trimestre 2009.

➤ Par ailleurs, la mise en œuvre du programme Alcludia, visant la rénovation et la restructuration de l'ensemble des centres commerciaux de Mercialys sur 5 ans, entraîne la vacance volontaire de certains lots (boutiques devant être restructurées ou déplacées). Cette **vacance stratégique** a un impact de **-0,6 point** sur la croissance des loyers du premier trimestre 2009.

Les droits d'entrée perçus sur la période s'élèvent à 776 milliers d'euros contre 1 374 milliers d'euros au premier trimestre 2008 qui avait bénéficié de 4 importantes recommercialisations.

Après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS, les droits d'entrée comptabilisés affichent une hausse de +31,7% et s'établissent à 680 milliers d'euros contre 516 milliers d'euros sur le premier trimestre 2008, principalement impactés par l'étalement des droits d'entrée 2008 qui s'établissaient à un niveau particulièrement élevé.

2. Activité locative du 1^{er} trimestre : Des indicateurs de gestion locative qui restent satisfaisants à fin mars 2009

Le premier trimestre a été marqué par une conjoncture difficile pour l'économie en général, avec un impact incontestable sur l'activité des centres commerciaux français : si janvier a été un mois satisfaisant (+0,8% de fréquentation), février et mars ont vu la fréquentation diminuer fortement (respectivement -6,7% et -4,9%) selon les chiffres du CNCC.

Les chiffres d'affaires des commerçants en centres commerciaux ont enregistré une progression de +3,3% sur le mois de janvier et un fort repli de -8,0% sur le mois de février selon le CNCC. Les secteurs de l'équipement de la personne, des services et de l'équipement du ménage ont été plus touchés que les autres.

Dans ce contexte, les indicateurs de gestion de Mercialys sont restés satisfaisants :

➤ Les fréquentations et chiffres d'affaires sont en ligne avec les chiffres du CNCC.

➤ Les renouvellements et recommercialisations se sont négociés dans de bonnes conditions, vraisemblablement du fait que le portefeuille de Mercialys présente des loyers de base sensiblement inférieurs au marché (loyer moyen de 174 euros/m² au 31/12/2008 vs 285 euros/m² pour le comparatif Centres Commerciaux France d'IPD¹).

Les renouvellements et recommercialisations réalisés au 1^{er} trimestre 2009 ont porté sur 96 baux (68 baux commerciaux et 28 baux non-commerciaux²). Ils incluent le renouvellement de 12 baux de Cafétéria Casino dont le loyer d'origine était proche de la valeur de marché (+4,9% de hausse pour ces renouvellements).

Les performances économiques restent en ligne avec les résultats observés lors des exercices précédents : la base locative annualisée augmente de +30% pour les renouvellements (hors Cafétéria Casino) et de +119% pour les recommercialisations, représentant un montant de +1,4 millions d'euros de loyers supplémentaires en année pleine.

➤ Le taux de vacance courante reste faible : 2,0% (stable par rapport au 31/12/2008)

➤ Le nombre de défaillances est très limité : une seule liquidation a été constatée au cours du 1^{er} trimestre (sur 2 533 baux à fin mars 2009)

➤ Le taux de recouvrement de la facturation du T1 2009 reste élevé, et s'est légèrement amélioré par rapport au T1 2008, ce que nous interprétons comme une situation de trésorerie toujours saine chez nos partenaires locataires.

¹ Comparatif IPD au 31/12/2007

² Il s'agit de conventions de location d'emplacement (Photomaton, DAB, manèges...) d'une durée maximum de 23 mois non soumises au droit commercial

Ces indicateurs montrent la forte résistance d'un portefeuille de centres commerciaux en France dans une conjoncture dégradée; en particulier chez Mercialys où le coût d'occupation pour les locataires reste l'un des plus bas du marché.

► Le premier trimestre a également été marqué par de nombreux contacts avec les locataires à l'occasion du basculement de l'indice ICC³ vers l'indice ILC⁴.

En effet, environ 80% des baux Mercialys sont concernés par l'indexation au 1^{er} janvier de chaque année à partir du dernier indice connu de l'année antérieure (T2). La moitié de ces baux ont déjà fait l'objet d'accords de basculement à l'ILC qui ont donné lieu (dans les 2/3 des cas) ou donneront lieu (dans 1/3 des cas) à la signature d'avenants au premier semestre 2009.

L'ILC (+3,85%) s'est déjà appliqué au 1^{er} janvier 2009 pour les avenants signés, et le sera rétroactivement pour les avenants qui seront signés avant fin mai, des régularisations de loyers étant alors à prévoir dans ces cas pour le deuxième trimestre 2009.

Les basculements ICC/ILC devraient par ailleurs se poursuivre le reste de l'année 2009 pour application aux échéances d'indexation à venir.

3. Acquisition de 25 actifs par voie d'apport⁵

Le 5 mars 2009, Mercialys a annoncé l'acquisition auprès du Groupe Casino d'un portefeuille de 25 actifs pour un montant de 334 millions d'euros par voie d'apport. Il s'agit à la fois :

- d'actifs en exploitation générant des revenus immédiats : 3 extensions de galerie commerciale à Besançon et Arles commercialisées à 100%, les murs de 5 magasins (2 hypermarchés et 3 supermarchés) situés à Paris et Marseille, ainsi que des surfaces d'hypermarchés destinées à être restructurées en galerie commerciale.

- de 7 extensions de galeries commerciales devant être livrées en 2010 et 2011 dans le cadre du programme Alcudia déjà précommercialisées à 60% (vs 56% au 5 mars 2009).

Cette opération, qui s'inscrit dans la stratégie de partenariat entre Casino et Mercialys, représente une étape majeure dans la réalisation du programme Alcudia. Elle a été approuvée à l'unanimité par le Conseil d'Administration de Mercialys qui s'est tenu le 4 mars 2009, avec le soutien des plus grands actionnaires de Mercialys (Generali, AXA et BNP Paribas Assurances). Elle sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire de Mercialys du 19 mai prochain.

Mercialys commencera à percevoir des loyers à compter de la date d'approbation de l'opération par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Cette opération est favorable pour Mercialys à plusieurs titres :

- D'un point de vue immobilier, elle constitue une augmentation de +18,2% de la valeur du portefeuille, et représente un potentiel de loyers supplémentaires en base annuelle de 23,9 millions d'euros après mise en exploitation de la totalité des actifs, soit +20,9% par rapport aux revenus locatifs 2008.

Elle porte sur un portefeuille d'actifs bien connus de Mercialys, sur des sites à potentiel, lui permettant de renforcer son portefeuille existant, notamment à Paris et Marseille.

Cette opération sera relative dès 2010 d'environ 2% sur les cash flows par action. Elle est neutre sur l'ANR par action post-opération.

³ ICC : Indice du Coût de la Construction – T2 : +3,85% applicable au 1^{er} janvier 2009

⁴ ILC : Indice des Loyers Commerciaux – T2 : +8,85% applicable au 1^{er} janvier 2009

⁵ Cette opération est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire qui se tiendra le 19 mai 2009

- Du point de vue de la structure financière, cette opération en fonds propres permet le financement des projets Alcudia des 18 à 24 prochains mois et prolonge la structure financière sans dette de Mercialys. La société conserve ainsi une capacité intacte à poursuivre sa stratégie de création de valeur de manière opportuniste ainsi que la libre disponibilité de ses lignes de financement.
- Du point de vue boursier, après redistribution par Casino à ses propres actionnaires des 14 millions⁶ de titres Mercialys reçus en rémunération de ces apports, cette opération permet d'augmenter sensiblement le flottant de la société⁷ à plus de 1 milliard d'euros contre environ 700 millions d'euros actuellement, et de fortement diversifier la base d'actionariat de Mercialys. La liquidité du titre s'en trouvera donc renforcée.

“La progression de nos revenus locatifs est soutenue lors de ce premier trimestre grâce notamment au travail permanent de nos équipes pour extraire la valeur de notre portefeuille.

Nos indicateurs clés du trimestre montrent une résistance satisfaisante du modèle malgré la conjoncture économique dégradée.

Ce premier trimestre aura surtout été marqué par l'opération de croissance la plus significative de Mercialys depuis l'IPO, avec l'acquisition de 25 actifs auprès de Casino pour près de 334 millions d'euros. Cette opération d'apport illustre la richesse du partenariat avec Casino. Elle permet à la société d'assurer sa croissance à moyen terme tout en accroissant son flottant en bourse – qui devrait dépasser le milliard d'euros – et en prolongeant une situation financière unique sans dette “, a indiqué Jacques Ehrmann, Président Directeur Général de Mercialys.

⁶ Casino est susceptible de redistribuer ainsi un maximum de 14 044 832 titres à ses actionnaires, sous forme de dividende en nature

⁷ Le flottant étant entendu comme la capitalisation de la société hors la participation de Casino

* *
*

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

Prochaines publications :

- 23 juillet 2009 (matin) Résultats semestriels 2009

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

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 168 actifs pour une valeur estimée au 31 décembre 2008 à plus de 2 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.

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 2006 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	<i>EN CUMUL</i>				<i>TRIMESTRES DISCRETS</i>			
	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				30 630			
Droits d'entrée	680				680			
Revenus locatifs	31 310				31 310			
Variation des loyers facturés	10,9%				10,9%			
Variation des revenus locatifs	11,3%				11,3%			

Par secteur d'activité

en milliers d'euros	31/03/2007	30/06/2007	30/09/2007	31/12/2007	T1	T2	T3	T4
Grands Centres	14 602	29 335	44 612	60 429	14 602	14 733	15 277	15 817
Centres locaux de proximité	7 100	14 222	21 463	29 011	7 100	7 122	7 241	7 548
Actifs isolés	2 433	4 882	7 470	10 056	2 433	2 448	2 588	2 587
Revenus locatifs	24 135	48 438	73 545	99 496	24 135	24 303	25 106	25 951

en milliers d'euros	31/03/2008	30/06/2008	30/09/2008	31/12/2008	T1	T2	T3	T4
Grands Centres	16 169	32 842	49 346	66 699	16 169	16 672	16 504	17 353
Centres locaux de proximité	8 760	17 703	26 631	36 715	8 760	8 944	8 928	10 084
Actifs isolés	3 213	6 450	9 641	12 787	3 213	3 237	3 191	3 146
Revenus locatifs	28 142	56 995	85 618	116 201	28 142	28 853	28 623	30 583

en milliers d'euros	31/03/2009	30/06/2009	30/09/2009	31/12/2009	T1	T2	T3	T4
Grands Centres	17 504				17 504			
Centres locaux de proximité	10 395				10 395			
Actifs isolés	3 411				3 411			
Revenus locatifs	31 310				31 310			