



## COMMUNIQUE DE PRESSE

Paris, le 16 avril 2012

### Activité du 1<sup>er</sup> trimestre 2012

**Une croissance des revenus locatifs de +5,2%**  
*incluant une croissance organique des loyers de +4,9%*

**Des étapes majeures franchies dans la mise en place de la nouvelle stratégie :**

*Mise en place de 1,2 milliards d'euros de financements*

**Distribution de 11,54 € / action le 20 avril 2012**

«Le trimestre écoulé a été particulièrement actif pour Mercialys. Après l'annonce de notre nouvelle stratégie, nous avons d'ores et déjà franchi des étapes décisives dans sa mise en place. Nous avons notamment souscrit nos premiers financements pour un montant supérieur à 1 milliard d'euros et obtenu une notation BBB conforme à nos objectifs. Notre placement obligataire en particulier - sursouscrit plus de 8 fois - a été un véritable succès. Ce faisant, l'activité opérationnelle s'est poursuivie à un rythme soutenu : notre capacité à extraire de la valeur de notre portefeuille d'actifs reste le moteur de notre croissance sur ce trimestre et alimentera les résultats tout au long de l'exercice.» a commenté Jacques Ehrmann, Président Directeur-Général de Mercialys.

### I. Revenus locatifs

Sur les trois premiers mois de l'année, **les revenus locatifs** de Mercialys sont en hausse de **+5,2%**, et se décomposent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	Cumulé à fin mars 2011	Cumulé à fin mars 2012	% variation
<b>Loyers facturés</b>	<b>36 887</b>	<b>38 592</b>	<b>+4,6%</b>
Droits d'entrée	1 581	1 888	
<b>Revenus locatifs</b>	<b>38 468</b>	<b>40 480</b>	<b>+5,2%</b>

Ce trimestre est marqué par :

- une croissance organique des loyers facturés qui reste soutenue : **+4,9 points** (dont indexation<sup>1</sup> : +2,5 points)  
L'activité de Speciality leasing<sup>2</sup> a généré notamment 1,2 millions d'euros de loyers sur le trimestre contre 0,7 million d'euros au 1<sup>er</sup> trimestre 2011.
- l'impact des livraisons 2011 de projets Esprit Voisin et de l'entrée du centre commercial de Brive dans le portefeuille fin 2011 : **+4,9 points** d'impact sur la croissance des loyers facturés
- l'effet des 120 millions d'euros de cessions d'actifs réalisées fin 2011<sup>3</sup> qui réduit notre base de loyers : **-5,2 points**

**Les droits d'entrée** et indemnités de déspecialisation perçus sur la période<sup>4</sup> s'élèvent à 0,2 million d'euros, contre 1,8 million d'euros au premier trimestre 2011, et se décomposent comme suit :

- 0,2 million d'euros de droits d'entrée liés à l'activité courante de recommercialisation (contre 0,7 million d'euros au 31 mars 2011)
- Il n'y a pas eu de droits d'entrée non courants facturés au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 dans la mesure où les livraisons de programmes d'extensions/restructurations Esprit Voisin 2012 démarreront au 2<sup>e</sup> trimestre de l'année (Pour mémoire, 1,1 millions d'euros avaient été facturés au 31 mars 2011 correspondant aux commercialisations des extensions de Nîmes et Ajaccio).

Après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS, les droits d'entrée comptabilisés sur le premier trimestre 2012 s'établissent à 1,9 millions d'euros, contre 1,6 million d'euros au premier trimestre 2011, soit une hausse de +19%, principalement liée aux droits d'entrée importants perçus en 2011.

## **II. Des étapes majeures franchies au cours du premier trimestre dans la mise en œuvre de la nouvelle stratégie de *Foncière commerçante***

Le 9 février 2012, Mercialys a annoncé le lancement d'un nouveau plan stratégique autour du concept de « Foncière Commerçante » dans la droite ligne du positionnement développé au cours des 6 dernières années.

Au cours de ce trimestre, Mercialys a franchi des étapes majeures dans la mise en œuvre de cette nouvelle stratégie.

### ***Obtention d'un rating BBB***

Le 8 mars 2012, Standard & Poor's a publié la première notation de la société : Mercialys bénéficie d'une notation BBB avec une perspective stable, confortablement « Investment Grade », en ligne avec l'objectif que s'était fixé la société.

### ***Mise en place d'un financement de 1,2 milliards d'euros***

Au cours du premier trimestre de l'année, Mercialys a mis en place des financements pour un montant total de 1,2 milliards d'euros se décomposant en :

- un financement bancaire de 550 millions d'euros dont une dette bancaire de 350 millions d'euros assortie d'une ligne de crédit revolving de 200 millions d'euros
- un financement obligataire de 650 millions d'euros

<sup>1</sup> 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%).

<sup>2</sup> Locations temporaires d'espaces situés dans les malls des centres commerciaux

<sup>3</sup> Cf communiqué de presse sur l'activité 2011 publié le 16 janvier 2012 – Prix de cession acte en main

<sup>4</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)

Le 23 février 2012, Mercialys a signé un accord de financement avec 5 banques portant sur un montant total de 1,2 milliards d'euros :

- 500 millions de dette bancaire arrivant à maturité le 23 février 2015 portés à 350 millions d'euros suite au succès du placement obligataire;
- 200 millions de crédit revolving arrivant à maturité le 23 février 2015, qui sera utilisé pour financer l'activité courante et les besoins de trésorerie de Mercialys et de ses filiales, et assurer un niveau suffisant de liquidité;
- Par ailleurs, cet accord de financement intégrait 500 millions d'euros de bridge-to-bond qui a été annulé suite à l'émission obligataire.

Le 16 mars 2012, Mercialys a réussi avec succès le placement de sa première émission obligataire d'un montant de 650 millions d'euros. Prévues à l'origine pour un montant de 500 millions d'euros, cette émission a été sursouscrite 8 fois par une base diversifiée d'investisseurs européens.

Ce financement bénéficie d'une maturité de 7 ans avec un coupon de 4,125%.

Cette émission permet à Mercialys de bénéficier de ressources à long-terme à un coût attractif.

### ***Poursuite du déploiement du programme Esprit Voisin***

Au cours du premier trimestre 2012, la mise en œuvre du programme L'Esprit Voisin s'est poursuivie. Une extension a ainsi été livrée sur le site d'Agen Boé. Développée sur 660 m<sup>2</sup> de surfaces acquises auprès de l'hypermarché attenant, elle accueille dorénavant une enseigne de restauration.

Les travaux se sont poursuivis sur les autres sites devant ouvrir au cours de l'exercice. Les prochaines livraisons de projets sont prévues au second trimestre 2012 sur les sites de Quimper, Rodez et Fréjus. Dans le même temps, 6 centres seront entièrement rénovés au concept L'Esprit Voisin.

Les autres livraisons sont programmées au second semestre 2012 parmi lesquelles les projets de Narbonne, Montauban, Istres et Bordeaux-Pessac.

### ***Le recentrage du portefeuille est en cours***

Le nouveau plan stratégique annoncé le 9 février 2012, autour de la vision de « Foncière Commerçante », nécessite le recentrage du portefeuille sur un nombre plus réduit d'actifs bénéficiant d'une envergure et d'un positionnement qui permettent le développement de ce modèle. Mercialys s'est donné comme objectif de céder 500 millions d'euros d'actifs non adaptés au déploiement de cette nouvelle stratégie.

A fin mars 2012, 57 millions d'euros de cessions<sup>5</sup> ont d'ores et déjà été sécurisées.

## **III. Distribution de 11,54 € / action le 20 avril 2012**

Comme annoncé le 9 février 2012, Mercialys souhaite marquer l'achèvement de sa première phase stratégique avec la distribution d'1 milliard d'euros qui seront versés en plus du solde du dividende 2011 le 20 avril 2012, soit un versement total de 11,54<sup>6</sup> euros par action se décomposant en :

- une distribution exceptionnelle de 10,87 euros par action incluant principalement un remboursement de prime d'apport (10,24 euros par action non taxable en France<sup>7</sup>)
- le solde du dividende 2011 de 0,67 euro par action<sup>8</sup>

Le détachement du coupon se fera sur cette base le 17 avril 2012.

---

<sup>5</sup> Ventes signées ou sous promesse

<sup>6</sup> Distribution approuvée par l'Assemblée Générale du 13 avril 2012

<sup>7</sup> Le solde de 0,63 euro par action est éligible à hauteur de 0,0396 euro par action à la réfaction de 40%.

<sup>8</sup> Montant du dividende 2011 = 1,21 euro par action dont un acompte de 0,54 euro par action déjà versé en septembre 2011, soit un solde du dividende 2011 de 0,67 euro par action (dont 0,0049 euro par action est éligible à la réfaction de 40%)

\* \*  
\*

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

Prochains évènements et prochaines publications :

- 24 juillet 2012 (après bourse) Résultats semestriels 2012
- 25 juillet 2012 (10h00) 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 2011, Mercialys a enregistré des revenus locatifs pour un montant de 161,0 millions d'euros et un résultat net part du Groupe de 147,4 millions d'euros.

Elle détient 120 actifs pour une valeur estimée au 31 décembre 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 31 décembre 2011 est de 92 022 826 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 évènements 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 2011 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 évènements 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>			
	31/03/2007	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>30 583</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%	17,8%
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
<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	1 877
<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	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
<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%
en milliers d'euros	31/03/2012	30/06/2012	30/09/2012	31/12/2012	T1	T2	T3	T4
Loyers	38 592				38 592			
Droits d'entrée	1 888				1 888			
<b>Revenus locatifs</b>	<b>40 480</b>				<b>40 480</b>			
Variation des loyers facturés	4,6%				4,6%			
Variation des revenus locatifs	5,2%				5,2%			