COMMUNIQUE DE PRESSE

Paris, le 19 octobre 2009

Activité au 30 septembre 2009

Revenus locatifs cumulés en hausse de +17,1% à fin septembre 2009

La croissance organique reste forte à +6,8%

1. Des revenus locatifs en hausse sous l'effet combiné de la croissance organique et des acquisitions 2008 et 2009

Les revenus locatifs cumulés à fin septembre 2009 s'établissent à 100 241 milliers d'euros, en hausse de **+17,1%** par rapport à la même période 2008 et se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	Cumulé à fin septembre 2008	Cumulé à fin septembre 2009	% variation
Loyers facturés	**83 775**	**97 591**	**+16,5%**
Droits d'entrée	1 842	2 650	
Revenus locatifs	**85 618**	**100 241**	**+17,1%**

La croissance organique des loyers facturés reste soutenue à **+6,8%**. Les actions menées sur le portefeuille de baux existant dont les renouvellements, les recommercialisations et une action ciblée sur les locations précaires dans les malls ont un effet de **+3,4 points** sur la croissance, le solde provenant de l'indexation[1] (+4,4 points) et des loyers variables (-0,9 point).

Les acquisitions 2008 et 2009 ont un impact de **+10,3 points** sur la croissance des loyers facturés à fin septembre 2009, dont 6,4 points liés aux actifs acquis dans le cadre de l'opération d'apport réalisée au cours du 1er semestre[2] pour un montant de 334 millions d'euros.
La **vacance dite 'stratégique'** lié à la mise en œuvre du programme Alcudia/'L'Esprit Voisin'[3] dans la cadre des futures extensions de nos sites a un impact de **-0,7 point** sur la croissance des loyers des neuf premiers mois de 2009.

[1] L'indexation 2009 correspond, dans la grande majorité des baux, soit à la variation de l'ICC (Indice du Coût de la Construction), soit à la variation de l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) comprises entre le deuxième trimestre 2007 et le deuxième trimestre 2008 (respectivement +8,85% et +3,85%).
[2] Cf communiqué de la société publié le 5 mars 2009
3 Programme visant la rénovation et la restructuration de l'ensemble des centres commerciaux de Mercialys, qui entraîne la vacance volontaire de certains lots (boutiques devant être restructurées ou déplacées).

Les droits d'entrée et indemnités de déspécialisation perçus au 30 septembre 2009[4] s'élèvent à 3,8 millions d'euros contre 2,3 millions d'euros au 30 septembre 2008, et incluent 1,2 millions d'euros de droits d'entrée liés aux commercialisations des extensions ouvertes sur l'exercice, principalement Besançon.

2. Activité locative : indicateurs de gestion

Depuis le début d'année, la conjoncture est difficile pour l'économie française en général, avec un impact incontestable sur l'activité des centres commerciaux français, notamment perceptible sur le troisième trimestre. L'érosion de la fréquentation constatée sur les centres commerciaux en France au premier semestre 2009 (-3,5% en cumul à fin juin 2009 selon les chiffres du CNCC) s'est poursuivie au cours du 3e trimestre 2009 (-2,8% en juillet, -4,9% en août et -4,3% en septembre selon les chiffres du CNCC).
Parallèlement, les chiffres d'affaires des commerçants en centres commerciaux en France ont enregistré une baisse de -3,6%[5] en cumul à fin août 2009 selon le CNCC. Après un mois de juin satisfaisant (+2,9%[6]), les chiffres d'affaires des commerçants ont enregistré un fort repli sur les mois de juillet et août (respectivement -3,9% et -7,1%, toujours selon le CNCC).
Dans cet environnement difficile, les chiffres d'affaires des commerçants des centres intercommunaux en France ont mieux résisté que la moyenne des centres commerciaux toutes catégories confondues, respectivement - 2,7% vs -3,6% en cumul à fin août selon le CNCC.
Les secteurs de l'équipement de la personne, des services et de la culture/cadeaux ont été plus touchés que les autres.

Dans ce contexte, les indicateurs de gestion de Mercialys montrent que l'impact de l'environnement sur nos locataires est à ce stade limité :

- Les chiffres d'affaires des centres Mercialys ont montré une bonne résistance : ils enregistrent une baisse de -1,0% en cumul à fin août 2009 à comparer à une évolution de -2,7%[7] pour le panel des centres intercommunaux du CNCC sur la même période.

- Le taux de recouvrement de la facturation reste élevé : 96,9% de la facturation du T3 2009 encaissée au 30 septembre 2009, soit un taux stable par rapport au 30 juin 2009.

- Le nombre de défaillances est très limité : 6 liquidations ont été constatées du 1er janvier au 30 septembre 2009 (sur 2 726 baux à fin septembre 2009).
  Parallèlement 8 locaux qui faisaient l'objet d'une liquidation au 31/12/2008 ont été recommercialisés sur la période. Mercialys compte ainsi 15 locataires en liquidation judiciaire au 30/09/2009 vs 17 au 31/12/2008, soit 2 locataires en liquidation de moins.

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

Les renouvellements et recommercialisations de ce trimestre ont été réalisés dans des conditions similaires à celles observées antérieurement (hausse des valeurs locatives annualisées de respectivement +26%[8] et +124% sur les 9 premiers mois de l'année).

Ces indicateurs mettent en évidence la résistance d'un portefeuille de centres commerciaux en France dans une conjoncture difficile, le portefeuille de Mercialys bénéficiant particulièrement d'un coût d'occupation qui reste l'un des plus bas du marché.

---

[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)
[5] Source CNCC : Indice de l'industrie des centres commerciaux (toutes catégories) en cumul à fin août 2009 à périmètre comparable
[6] Source CNCC : Indice de l'industrie des centres commerciaux (toutes catégories) du mois à périmètre comparable
[7] Source CNCC : Indice centres intercommunaux cumulé en cumul à fin août 2009 à périmètre comparable
[8] Hors renouvellements de 15 baux des Cafétéria Casino dont le loyer d'origine était proche de la valeur de marché (+4,3% de hausse pour ces renouvellements)

3 - Parution des indices ICC et ILC du T2 2009 applicables au 1er janvier 2010

L'INSEE a publié début octobre les indices ICC et ILC du T2 2009 qui s'appliquent à plus de 80% de la valeur locative de nos baux et qui s'établissent respectivement à -4,1% et +0,84% (à comparer à +8,85% et +3,85% au T2 2008).
Après trois années de très forte indexation, ces taux répondent aux préoccupations de l'ensemble de la profession, bailleurs comme preneurs, qui appelait de ses vœux une indexation plus modérée. Les preneurs restés à l'ICC qui représentent encore 3 cas sur 10 chez Mercialys (baux en cours de négociation ou de renouvellement, baux ne pouvant prétendre à l'ILC, refus de changement d'indice) bénéficieront d'une indexation négative au 1er janvier 2010. Ces indices constituent un amortisseur appréciable pour nos partenaires commerçants dans cette conjoncture morose.

« Nous observons à nouveau sur ce semestre une situation contrastée et paradoxale entre une belle année 2009 pour Mercialys et des tendances macro-économiques commerciales et monétaires – et leur impact sur l'indexation - qui se dégradent. Cela nous permet de rester confiants sur notre objectif de croissance de +15% des revenus locatifs et des cashflows d'exploitation courants pour l'exercice 2009 tout en nous préparant à faire face en 2010 à de nouveaux défis délicats pour notre industrie» a précisé Jacques Ehrmann, Président Directeur Général de Mercialys.

* *
*

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

Prochaines publications :

- 18 janvier 2010 (après clôture de bourse) Chiffre d'affaires 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 167 actifs pour une valeur estimée au 30 juin 2009 à 2,4 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, de 90 537 634 actions au 30 juin 2009, et de 91 968 488 actions à compter du 9 octobre 2009.

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 pour l'exercice clos au 31 décembre 2008 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 CUMUL				*TRIMESTRES DISCRETS*			
en milliers d'euros	**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	62 875	97 591		30 630	32 245	34 716	
Droits d'entrée	680	1 643	2 650		680	963	1 007	
Revenus locatifs	**31 310**	**64 518**	**100 241**		**31 310**	**33 208**	**35 723**	
Variation des loyers facturés	10,9%	12,5%	16,5%		10,9%	14,1%	24,5%	
Variation des revenus locatifs	11,3%	13,2%	17,1%		11,3%	15,1%	24,8%	