



COMMUNIQUE DE PRESSE

Paris, le 14 janvier 2013

Activité de l'année 2012

**Une croissance organique des loyers facturés de +4,3%
et des revenus locatifs stables malgré les cessions**

8 projets Esprit Voisin livrés sur l'exercice

Lancement du modèle de Foncière Commerçante

**302 Meuros d'actifs cédés,
environ 120 Meuros de cessions d'actifs en négociation très avancée
et 60 Meuros de cessions d'actifs supplémentaires en cours**

**Recentrage du portefeuille sur des actifs bénéficiant d'une envergure et d'un
positionnement adaptés au modèle de Foncière Commerçante**

Ce trimestre clôture une année 2012 extrêmement active pour Mercialys qui démontre à nouveau la solidité et la résilience de son business model, avec des revenus locatifs fortement soutenus par la croissance organique et le développement des projets Esprit Voisin.

La mise en œuvre de la nouvelle stratégie de Foncière Commerçante s'est poursuivie tout au long de l'année avec le lancement des premiers pilotes sur 8 centres commerciaux au second semestre et, suite aux cessions, le début du recentrage sur un portefeuille d'actifs présentant une envergure et un positionnement en ligne avec notre stratégie de Foncière Commerçante.

I. Revenus locatifs et indicateurs de gestion

Les revenus locatifs cumulés au 31 décembre 2012 sont quasiment stables par rapport à 2011 à **160,4 millions d'euros** et, ce, en intégrant l'impact sur l'exercice des cessions d'actifs réalisées.

| <i>En milliers d'euros</i> | Cumulé à fin décembre 2011 | Cumulé à fin décembre 2012 | % variation |
|----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------|
| Loyers facturés | 153 385 | 152 537 | -0,6% |
| Droits d'entrée | 7 621 | 7 881 | |
| Revenus locatifs | 161 005 | 160 419 | -0,4% |

Les loyers facturés s'élèvent à **152,5 millions** au 31 décembre 2012, en légère baisse de **-0,6%** sur l'année 2012.

L'année a été marquée par :

- une croissance organique des loyers facturés soutenue : **+4,3 points** (dont indexation¹ : +2,0 points),
- l'impact des livraisons de projets Esprit Voisin et des acquisitions réalisées en 2011 et 2012: **+3,9 points** de croissance des loyers facturés,
- l'effet des cessions d'actifs réalisées en fin d'année 2011² et en 2012 qui réduit notre base de loyers : **-7,6 points**.

L'évolution des loyers facturés sur l'année est par ailleurs influencée par des éléments non récurrents, principalement liés à des effets de base (éléments positifs non récurrents enregistrés sur 2011) et à la vacance stratégique relative aux programmes de restructuration en cours qui ont un impact négatif sur la croissance des loyers facturés en 2012 (**-1,2 point**).

Après une année 2011 record, l'activité de renouvellement et de recommercialisation a conservé un rythme de signatures soutenu en 2012 avec 209 baux signés (contre 255 en 2011) pour une croissance de la base locative annualisée respectivement de +23% pour les renouvellements et +49%³ pour les recommercialisations de baux.

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 avec une croissance des loyers comptabilisés de +9,1% : 4,3 millions d'euros de loyers ont été comptabilisés sur 2012 (contre 3,9 millions d'euros de loyers comptabilisés sur 2011 et 3,4 millions d'euros en 2010).

Les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation perçus au 31 décembre 2012⁴ s'élèvent à **4,9 millions d'euros**, contre 10,2 millions d'euros en 2011, et se décomposent comme suit :

- **3,0 millions d'euros** de droits d'entrée et indemnités de déspecialisation liés à l'activité courante de recommercialisation (contre 4,8 millions d'euros en 2011),
- **1,9 millions d'euros** de droits d'entrée liés principalement aux commercialisations des programmes d'extensions/restructurations livrés en 2012 – essentiellement Quimper, Fréjus, Istres – (contre 5,4 million d'euros en 2011). 2011 avait bénéficié de livraisons de grosses extensions (Geispolsheim, Ajaccio, Marseille La Valentine, Annemasse, Auxerre et Villefranche) donnant lieu à la perception d'un montant exceptionnel de droits d'entrée.

Après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS, les droits d'entrée comptabilisés sur l'année 2012 affichent une hausse significative de +3,4% et s'établissent à 7,9 millions d'euros (contre 7,6 millions d'euros à fin décembre 2011) sous l'effet des importants droits d'entrée perçus à la fois en 2011 et 2010.

Les indicateurs de gestion au 31 décembre 2012 se maintiennent à un bon niveau

- > Le taux de vacance courante⁵ s'établit à 2,4% au 31 décembre 2012, stable par rapport au 30 juin 2012.
- > Le taux de recouvrement sur 12 mois à fin décembre 2012 reste très satisfaisant à 97,7% (vs 97,8% au 30 juin 2012 et 98,3% au 31 décembre 2011).
- > Le nombre de locataires en liquidation judiciaire reste stable et demeure marginal.

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 T2 2010 et le T2 2011 (respectivement +5,01% et +2,56%).

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

³ Base vacants au dernier loyer connu

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 Hors vacance stratégique

II. Livraisons de programmes « Esprit Voisin » et cessions d'actifs

8 programmes Esprit Voisin livrés en 2012 dont 4 au quatrième trimestre

Au cours du quatrième trimestre 2012, la livraison des programmes Esprit Voisin s'est poursuivie à un rythme soutenu :

- Les sites de Montauban et Istres ont ainsi bénéficié d'une rénovation et d'une extension de leur galerie marchande qui vient renforcer la puissance commerciale de ces sites.
- Le site de Narbonne a accueilli, quant à lui, l'enseigne H&M installée sur des surfaces acquises auprès de l'hypermarché attenant.
- Enfin, Mercialys a livré en novembre 2012 l'extension de la galerie commerciale de Bordeaux-Pessac. Rappelons qu'en 2011, Mercialys et la société Union Investment, un gérant de fonds très actif sur le marché de l'immobilier, avaient 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. L'extension développée par Mercialys au concept L'Esprit Voisin a été cédée en VEFA à cet OPCI.

Au total, ce sont 66 nouvelles boutiques qui ont ouvert au cours du 4^e trimestre 2012 représentant une valeur locative de 4,4 millions d'euros en année pleine (dont 2,5 millions d'euros sur l'extension de Bordeaux-Pessac) et une surface de 38 300 m² créée, restructurée et/ou rénovée.

Par ailleurs, notre site de Fontaine-les-Dijon s'est renforcé avec la livraison par les équipes de développement Casino d'un retail park qui s'est ouvert en face de notre centre commercial.

4 livraisons avaient déjà eu lieu au premier semestre 2012 comprenant :

- 1 extension développée sur des surfaces acquises auprès de l'hypermarché attenant sur le site d'Agen Boé,
- 2 extensions de la galerie marchande sur les sites de Fréjus et Rodez,
- 1 restructuration en nouvelles boutiques de l'ex-Castorama sur le site de Quimper.

Au total, sur toute l'année 2012, ce sont ainsi **117 nouvelles boutiques** qui ont ouvert représentant une valeur locative de **8,2 millions d'euros en année pleine** (dont 2,5 millions d'euros sur l'extension de Bordeaux-Pessac) et une surface GLA de 68 000 m² créée, restructurée et/ou rénovée.

Dans le même temps, 7 centres ont bénéficié en 2012 d'une rénovation au concept L'Esprit Voisin.

302 millions d'euros d'actifs cédés

Au cours de l'année 2012, la politique de rotation d'actifs initiée par la Société en 2010 s'est poursuivie. Mercialys a ainsi cédé sur l'exercice 21 actifs pour un montant de **232 millions d'euros** actes en main, à un taux de rendement moyen acte en main de 6,25%. Mercialys a, par ailleurs, accepté des offres fermes d'acquisitions sur 20 autres actifs pour un montant de **69 millions d'euros actes en main**.

Les cessions actées portent sur 14 centres locaux de proximité (Avignon Cap Sud, Geispolsheim, Larmor, Les Sables d'Olonne, Limoges, Lons le Saunier, Montpellier Gange, St André de Cubzac, St Etienne La Ricamarie, Torcy Monchanin, Toulouse Basso Combo, Troyes Barberey, Villenave d'Ornon et Villefranche), 1 extension cédée en VEFA (Bordeaux-Pessac) et 6 lots isolés (galerie de services, cafétérias, bureaux). Les loyers bruts de ces actifs hors extension de Bordeaux Pessac représentent 12,0 millions d'euros en année pleine.

Les offres d'acquisition reçues portent sur les actifs de Dijon Chenôve, Brive Centre-Ville et 18 actifs isolés supplémentaires.

A ces 302 millions d'euros de cessions, s'ajoutent environ 120 millions d'euros d'actifs qui font aujourd'hui l'objet de négociations très avancées en vue de leur cession et 60 millions de cessions d'actifs supplémentaires en cours.

* *
*

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

Prochains évènements et prochaines publications :

- 13 février 2013 (après bourse) Résultats annuels 2012
- 14 février 2013 (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

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 des actifs pour une valeur estimée au 30 juin 2012 à 2,7 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 2012 est de 92 022 826 actions. Il était également de 92 022 826 actions au 31 décembre 2011.

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 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 | EN CUMUL | | | | TRIMESTRES DISCRETS | | | |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|
| | 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 | 152 537 | 38 592 | 38 549 | 37 630 | 37 767 |
| Droits d'entrée | 1 888 | 3 849 | 5 859 | 7 881 | 1 888 | 1 961 | 2 010 | 2 022 |
| Revenus locatifs | 40 480 | 80 990 | 120 630 | 160 419 | 40 480 | 40 510 | 39 640 | 39 789 |
| Variation des loyers facturés | 4,6% | 2,1% | 0,9% | -0,6% | 4,6% | -0,4% | -1,4% | -4,8% |
| Variation des revenus locatifs | 5,2% | 2,3% | 1,3% | -0,4% | 5,2% | -0,4% | -0,6% | -5,2% |