

Assemblée générale mixte



19 mai 2009

► Formalités de convocation

► Introduction

► Constitution du bureau

► Quorum

► Pièces déposées sur le bureau de l'Assemblée

Déroulement de l'Assemblée générale (1/2)

Ordre du jour de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008

- > Présentation des rapports établis par le Conseil d'administration, les Commissaires aux comptes et les Commissaires aux apports.
- > Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2008.
- > Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008.
- > Affectation du résultat de l'exercice – Fixation du dividende.
- > Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées par l'article L 225-38 du Code de commerce et des conventions qui y sont énoncées.
- > Option pour le paiement du dividende en actions.
- > Paiement de l'acompte sur dividende en actions.
- > Autorisation d'achat par la Société de ses propres actions.

Déroulement de l'Assemblée générale (2/2)

Ordre du jour de l'Assemblée générale extraordinaire

- > Approbation des apports par les sociétés apporteurs au profit de la Société et approbation des augmentations de capital corrélatives.
- > Constatation de la réalisation définitive des apports et de l'augmentation de capital corrélative d'un montant nominal global de 14 191 700 euros par émission de 14 191 700 actions nouvelles de la Société en rémunération des apports susvisés ; approbation de la prime d'apport d'un montant global de 297 952 001 euros. Modification corrélative de l'article 6 des statuts.
- > Mise en harmonie des statuts avec les dispositions de la loi 2008-776 du 4 août 2008.
- > Renouvellements des autorisations financières conférées au conseil d'administration.

- ▶ Présentation de l'activité et des résultats 2008, ainsi que de l'opération d'apports d'actifs du S1 2009

Intervenants

Jacques Ehrmann, Président Directeur Général ◀

Marie-Flore Bachelier, Directeur Financier ◀

Géry Robert-Ambroix, Directeur Général Délégué ◀

► Sommaire

	► Page ◀
►► Panorama de l'année 2008	7
►► Résultats 2008	24
►► Croissance externe et projets de développement en 2008	35
►► S1 2009 : acquisition de 25 actifs pour 334 Meuros par voie d'apport soumise à votre approbation	43
►► Environnement et perspectives	63

Panorama de l'année 2008

LANESTER

EXTENSION ET RENOVATION



AVANT



APRES

Assemblée générale mixte du 19 mai 2009

▶ LANESTER

EXTENSION ET RENOVATION



AVANT



APRES

LANESTER

EXTENSION ET RENOVATION



Assemblée générale mixte du 19 mai 2009

▶ VALENCE SUD

EXTENSION ET RENOVATION



AVANT

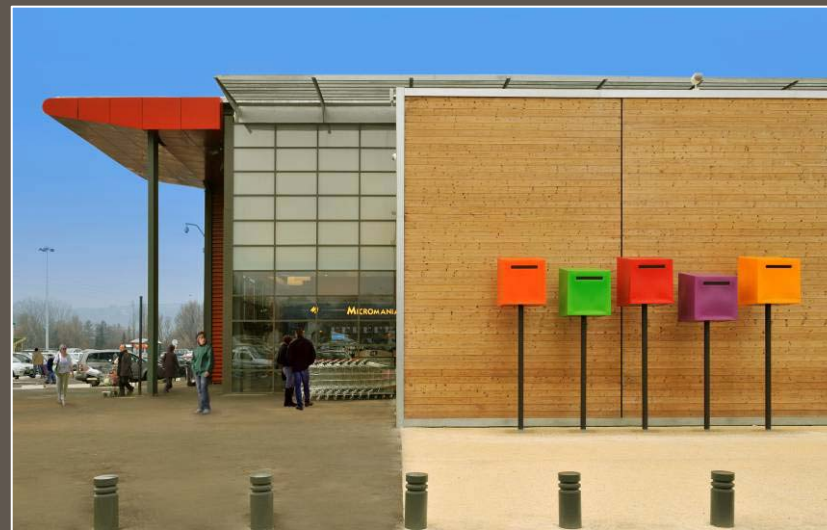


APRES

Assemblée générale mixte du 19 mai 2009

▶ VALENCE SUD

EXTENSION ET RENOVATION



Assemblée générale mixte du 19 mai 2009

LE PUY

EXTENSION ET RENOVATION



AVANT



APRES

LE PUY

EXTENSION ET RENOVATION



Assemblée générale mixte du 19 mai 2009

MANDELIEU

CUSTOMISATION



AVANT



APRES

Assemblée générale mixte du 19 mai 2009

MANDELIEU

CUSTOMISATION



Assemblée générale mixte du 19 mai 2009

► CHATEAUFARINE

EXTENSION ET RENOVATION



AVANT



APRES

Assemblée générale mixte du 19 mai 2009

CHATEAUFARINE

EXTENSION ET RENOVATION



AVANT



APRES

Assemblée générale mixte du 19 mai 2009

► Bienvenue chez vous !

2008, année de concrétisation des premières réalisations Alcludia

✓ Les preuves de la proximité réinventée



Des portails
ancrés localement



Une architecture moderne
et qualitative



Des halls pour accueillir
nos clients



Des services
pour le quotidien



Les garages à vélos :
des engagements citoyens



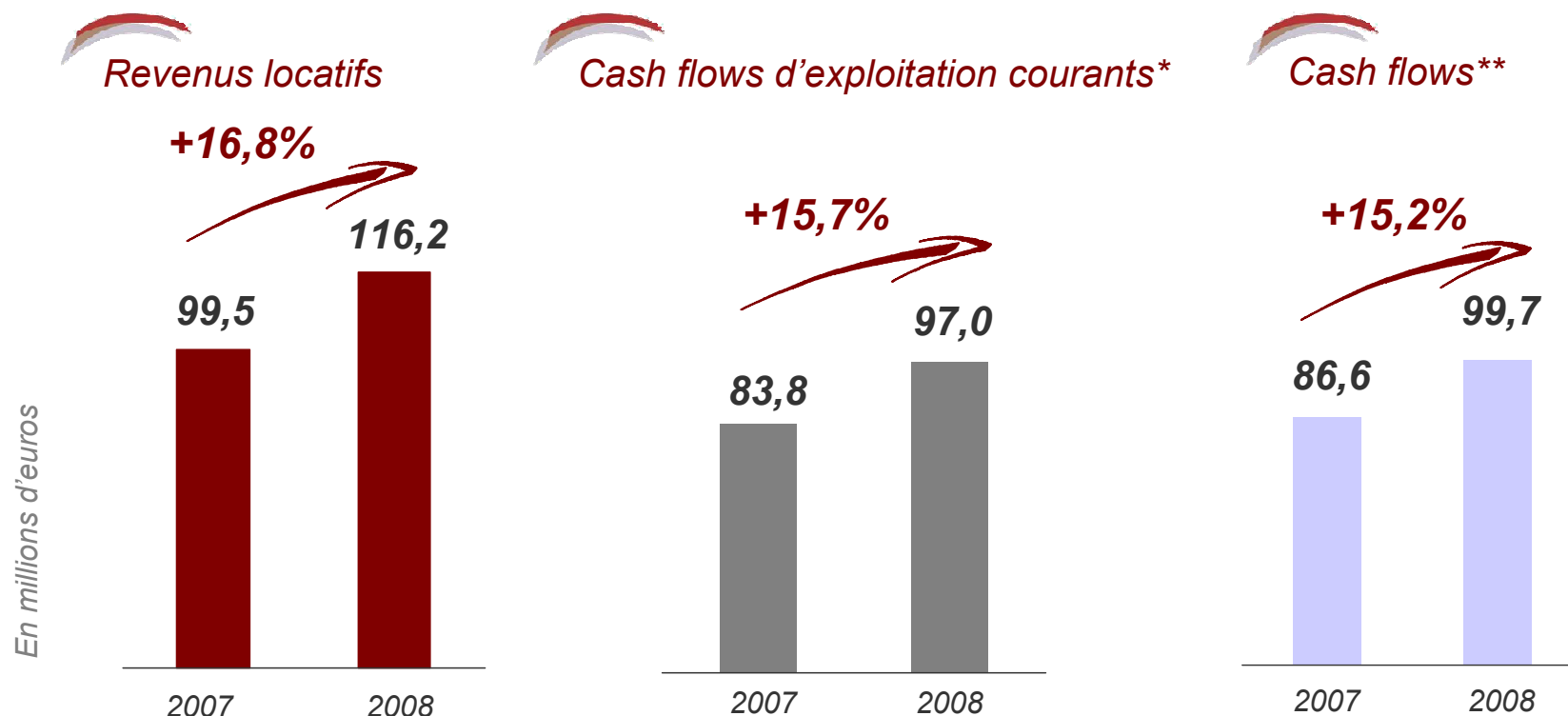
Des espaces repos
confortables

✓ De nouvelles enseignes qui adhèrent à ce positionnement nouveau



► 2008 : une année de croissance solide...

... supérieure aux objectifs initiaux



Rappel des objectifs fixés par le Management le 12 février 2009 :
+25% sur les revenus locatifs et les cashflows d'exploitation courants
en 2 ans (2009 vs 2007)

3 ans après sa création, Mercialys est devenue un spécialiste "Pure Player" majeur de l'immobilier de commerce en Europe

✓ Une société créée en 2005 à partir des apports de Casino et d'AXA

- > IPO de 2005 (augmentation de capital de 230 millions d'euros)
- > Capitalisation boursière : **1 586 Meuros***
- > Actionnaire majoritaire : Groupe Casino (59,7%)

✓ Un "pure player" de l'immobilier commercial

- > Un portefeuille constitué principalement de centres locaux de proximité situés dans des grandes ou moyennes agglomérations françaises

✓ Un portefeuille important

- > **168 sites**, dont **98 centres commerciaux**
- > Surface locative : **674 000 m²**
- > Évalué à **2 061,2 Meuros** (droits inclus) fin 2008
- > Loyers facturés 2008 : 113,6 Meuros, en hausse de **+16,3%**

✓ Une structure financière solide

- > Sans dette



* Sur la base du cours de clôture de 21,10 euros au 15/05/2009, avant l'opération d'apport par Casino de 334 Meuros d'actifs, soumise à votre approbation

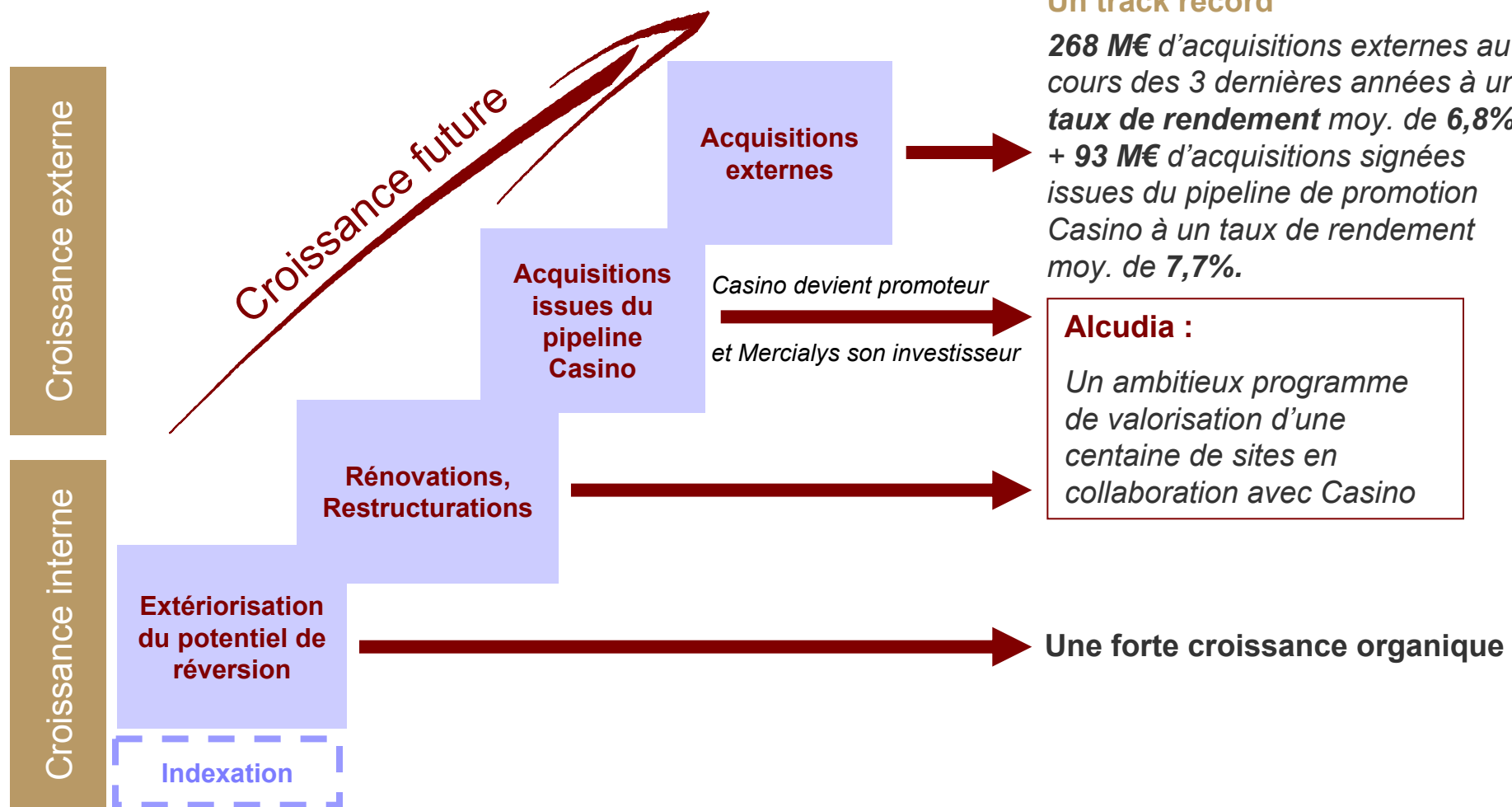
Localisation des actifs



- Grands centres
- Grandes Surfaces Alimentaires / Grandes Surfaces Spécialisées
- Centres locaux de proximité
- Cafétérias
- Autres (supérettes ou galeries de service)

► Une stratégie de croissance qui reste pertinente et prouve son efficacité

Créer des nouvelles sources de croissance



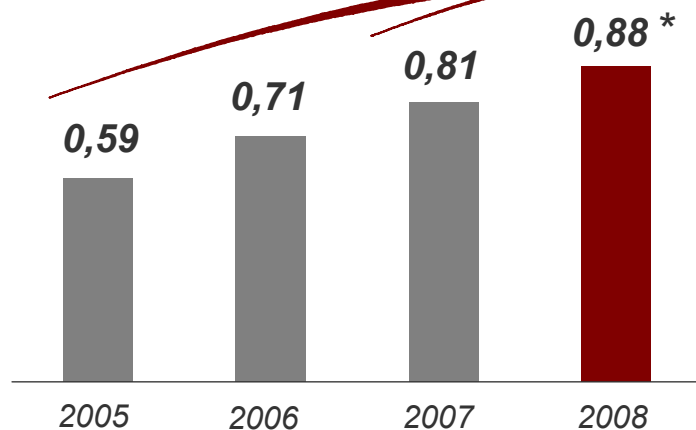


Faire profiter les actionnaires de cette croissance en préservant les liquidités disponibles

Dividendes

+ 49%

Euro par actions



Rendement**	2,6%	2,3%	3,1%	3,9%
Taux de distribution SIIC	NA	94%	91%	85%

Le régime SIIC impose une distribution minimum des dividendes :

- ✓ Au moins 85 % du résultat issu des revenus locatifs
- ✓ 50% des plus values de cession d'actifs immobiliers

Pour permettre aux actionnaires de bénéficier immédiatement de la croissance future liée à l'acquisition 2009 de 334 millions d'euros d'actifs Alcudia, le Conseil d'Administration de Mercialys a décidé de porter le taux de distribution pour les dividendes payés au titre des exercices 2009 et 2010 à 100% du résultat SIIC

Mercialys propose à l'Assemblée Générale l'option pour le paiement du solde du dividende en action (soit 0,48 euro/action) avec une décote de 10%
Prix de souscription fixé à : 20,36 euros par action***



* Incluant l'acompte sur dividende versé en 6 octobre 2008 de 0,40 euro par action

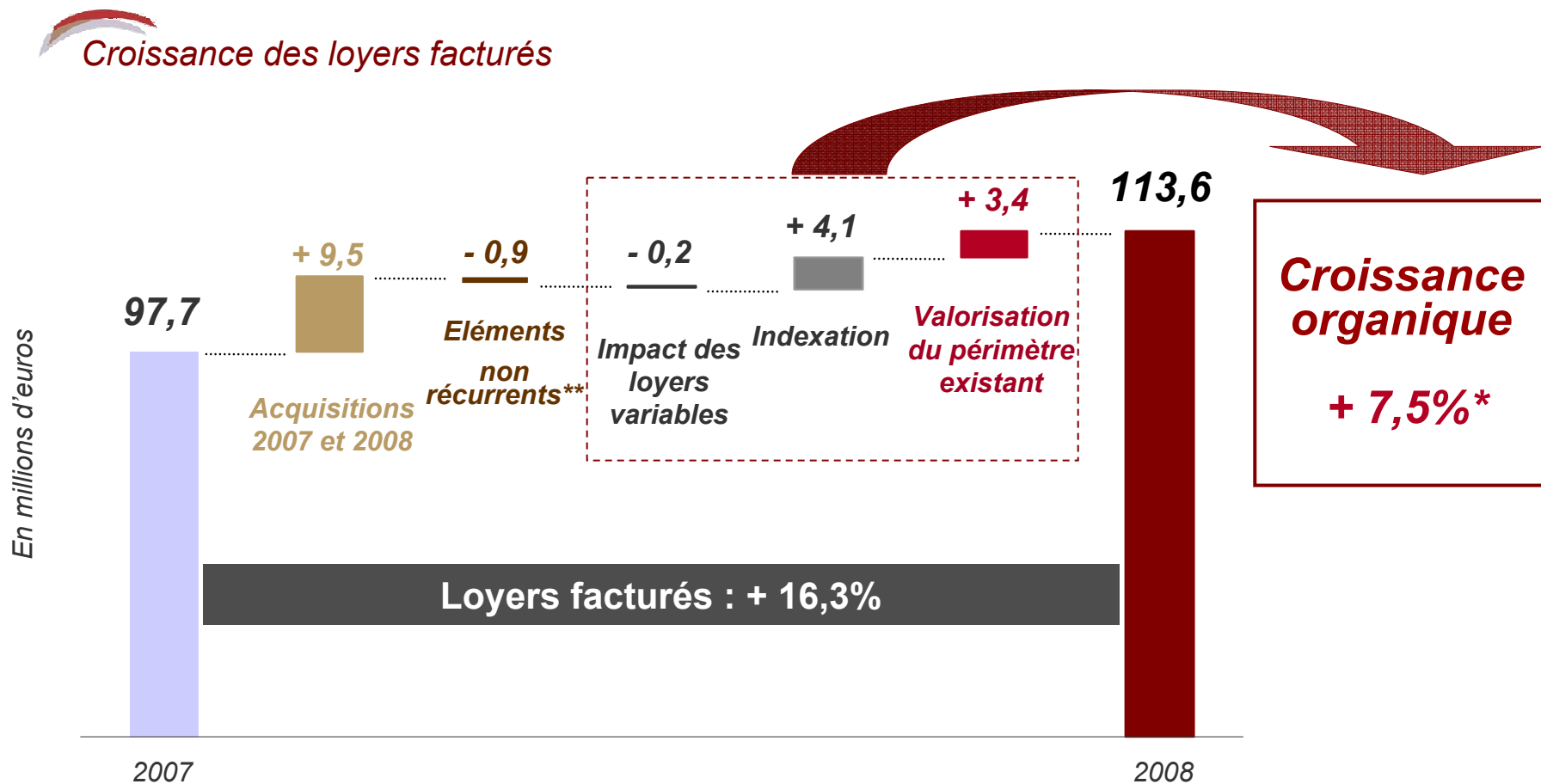
** Calculé sur la base du cours de clôture du jour précédant la parution des résultats annuels

*** Le prix de souscription est calculé sur la moyenne du cours d'ouverture des 20 séances de bourse précédant le jour de l'AG

Résultats 2008

► Une croissance des loyers plus forte qu'anticipée

L'effet combiné d'une croissance organique soutenue et des acquisitions



Assemblée générale mixte du 19 mai 2009

► Commercialisation : 232 baux signés en 2008

Un travail sur les baux existants et les nouveaux projets

✓ 232 baux signés cette année par les équipes de Mercialys

- 155 baux commerciaux (contre 184 en 2007)
- 22 baux non-commerciaux
- 55 baux neufs liés aux nouveaux projets Alcudia

**177 baux renouvelés ou recommercialisés
sur le parc existant**

✓ Maintien des performances commerciales courantes

- +29%* *sur les renouvellements* (contre +39%* en 2007)
- +121%* *sur les recommercialisations* (+115%* en 2007)
- +79% *sur les droits d'entrée courants perçus* (2,6 Meuros en 2008, contre 1,4 Meuros en 2007)

✓ Dynamisme de la commercialisation des nouveaux projets

- 55 baux signés liés aux projets du pipeline Alcudia
 - » 30 relatifs aux extensions acquises en 2008
 - » 25 relatifs à des projets prévus en 2009 et les années suivantes
- 4,9 Meuros de loyers supplémentaires générés en année pleine sur les projets les plus significatifs à savoir les 3 extensions acquises en 2008 et les 2 extensions dont l'acquisition est prévue au 1^{er} semestre 2009 (Arles et Besançon)
- 1,3 Meuros de droits d'entrée perçus liés aux extensions Alcudia acquises en 2008

► Les indicateurs clés de gestion locative restent satisfaisants... *... et confirment la solidité de notre business model*

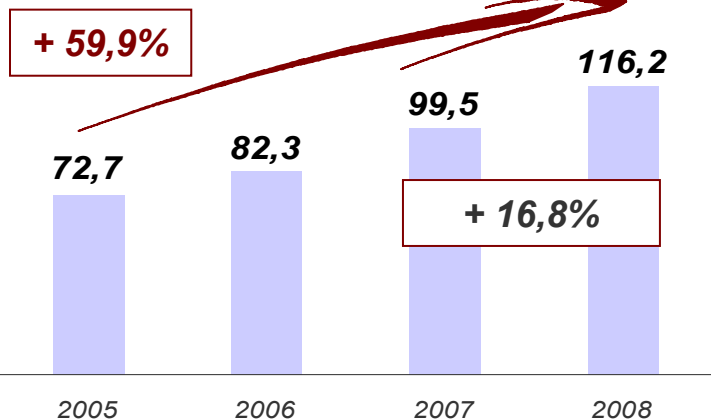
- ✓ **Vacance courante : 2,0%** (contre 2,2% fin 2007)
 - ✓ **Quelques défaillances courantes, souvent sources d'opportunités**
 - *Un nombre de défaillances marginal : 17 baux en 2008 sur un total de 2 527*
 - *Ce sont tous des locataires indépendants ayant fait l'objet d'une procédure de liquidation en 2008 (contre 3 en 2006 et 5 en 2007)*
 - *Plus de la moitié de ces liquidations représente une opportunité pour Mercialys*
 - » *d'améliorer l'offre du centre en remplaçant le locataire par une enseigne plus dynamique : image & vecteur de trafic*
 - » *et/ou de recommercialiser le local à un niveau de loyer supérieur*
 - ✓ **Un taux de recouvrement de la facturation* du 4^{ème} trimestre qui reste élevé**
 - *98,3% des loyers facturés au T4 2008 ont été recouvrés au 31/12/2008 (comparable 2007 : 98,6%)*
- ➡ **La situation de trésorerie de nos locataires reste satisfaisante.**

La croissance continue du chiffre d'affaires depuis l'IPO impacte favorablement la rentabilité et les cashflows

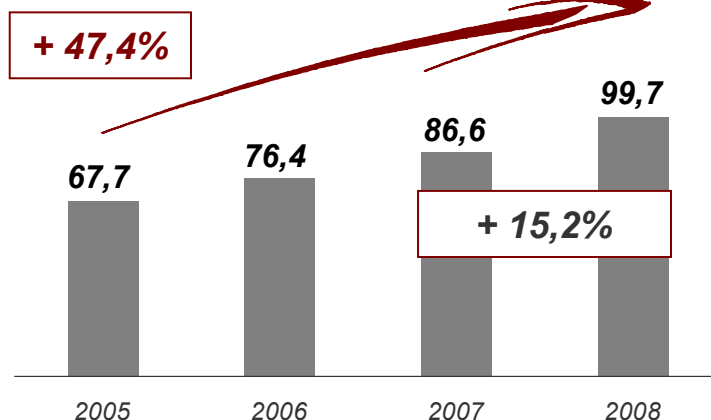
Les grands agrégats ont progressé de 45% à 60% depuis l'IPO

En millions d'euros

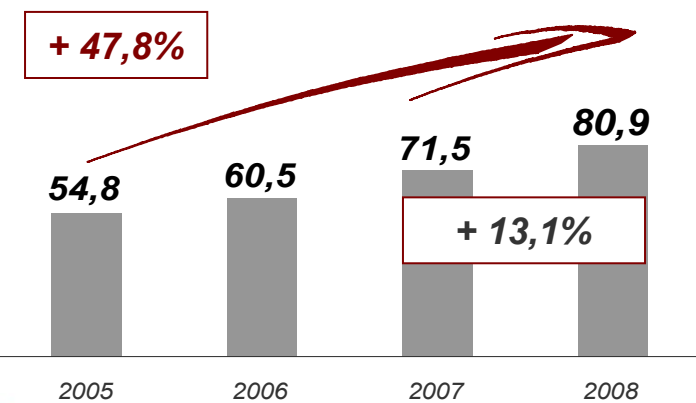
Revenus locatifs



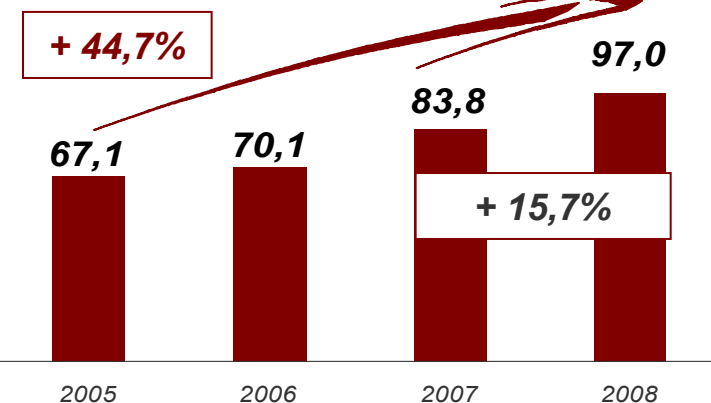
Cashflows*



Résultat net part du Groupe



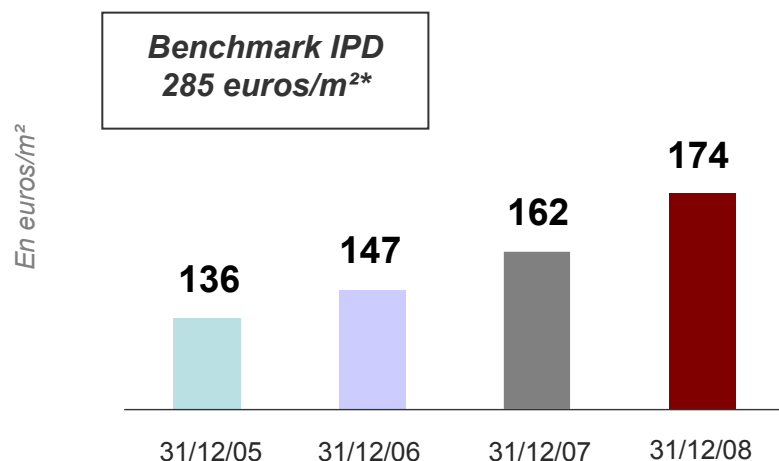
Cash flows d'exploitation courants**



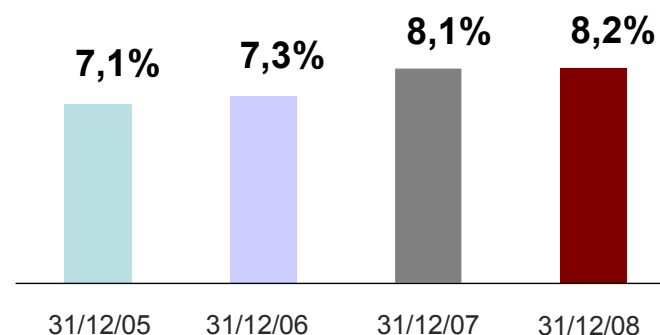
► Nos perspectives de croissance interne restent importantes

Le taux d'effort de nos locataires est l'un des plus raisonnables du marché

Une valeur locative brute moyenne de 174 euros/m²



*Un coût d'occupation stable à 8,2%***



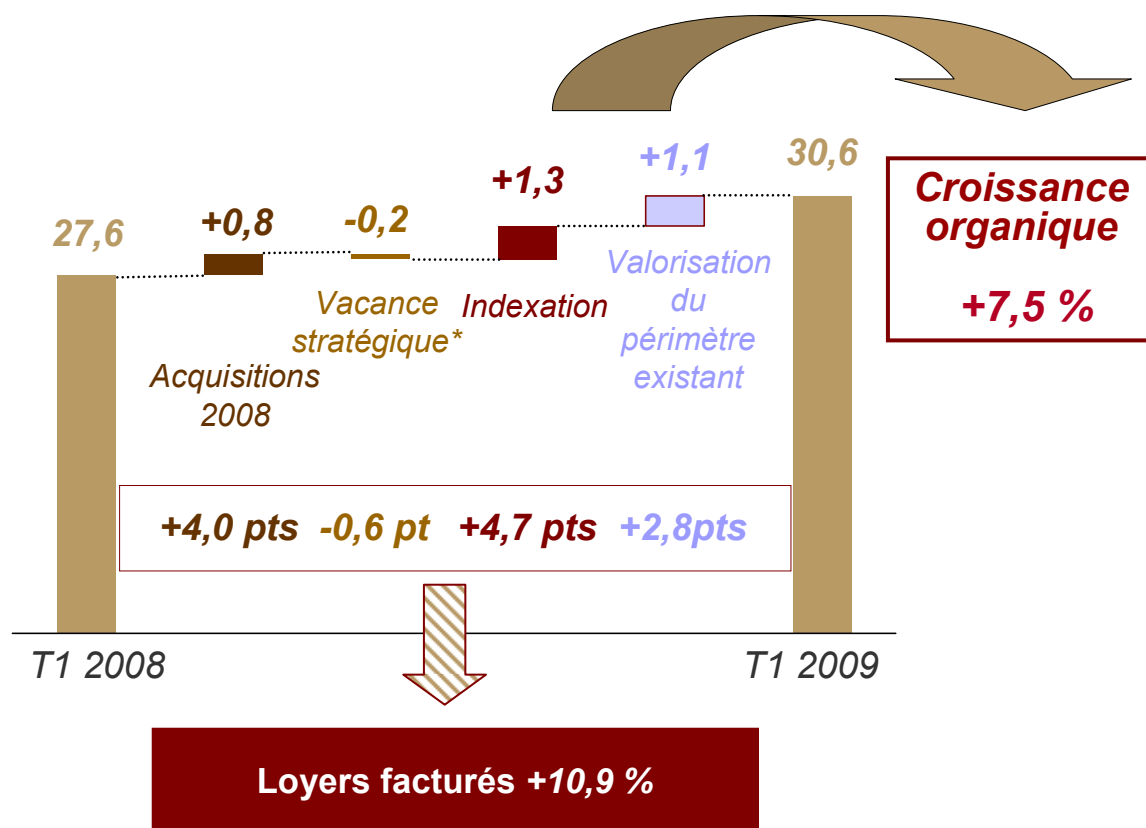
- ✓ **Une progression de +7% en 2008**, liée à :
 - *Une croissance organique soutenue (renouvellements et recommercialisations)*
 - *Un impact favorable des acquisitions de 2007 et 2008 (valeur moyenne > portefeuille)*
- ✓ **Un potentiel de progression encore important** au regard de la moyenne du secteur

- ✓ **Un coût d'occupation qui se maintient** pour nos commerçants
 - *Un poids limité dans le compte d'exploitation de nos locataires*
 - *Un taux inférieur à celui de nos concurrents*
 - *Un facteur de fidélisation dans le contexte économique actuel*

► Mercialys poursuit sur sa lancée au premier trimestre 2009

Un premier trimestre 2009 satisfaisant marqué par une croissance organique soutenue

Origines de la croissance des loyers facturés
En millions d'euros



✓ 96 baux renouvelés ou recommercialisés :

- Croissance des bases locatives annualisées de **+30%** et **+119%**
- Un montant de loyers annualisés supplémentaires de **+1,4 Meuros**

✓ Des indicateurs de gestion locative satisfaisants :

- Le taux de vacance courante est faible : **2,0%** (stable par rapport au 31/12/2008)
- Un nombre de défaillances très limité : **1 seule liquidation** constatée au T1 2009 (sur un total de 2 533 baux fin 03/2009)
- Un taux de recouvrement de la facturation du T1 2009 qui reste élevé et similaire à celui du T1 2008

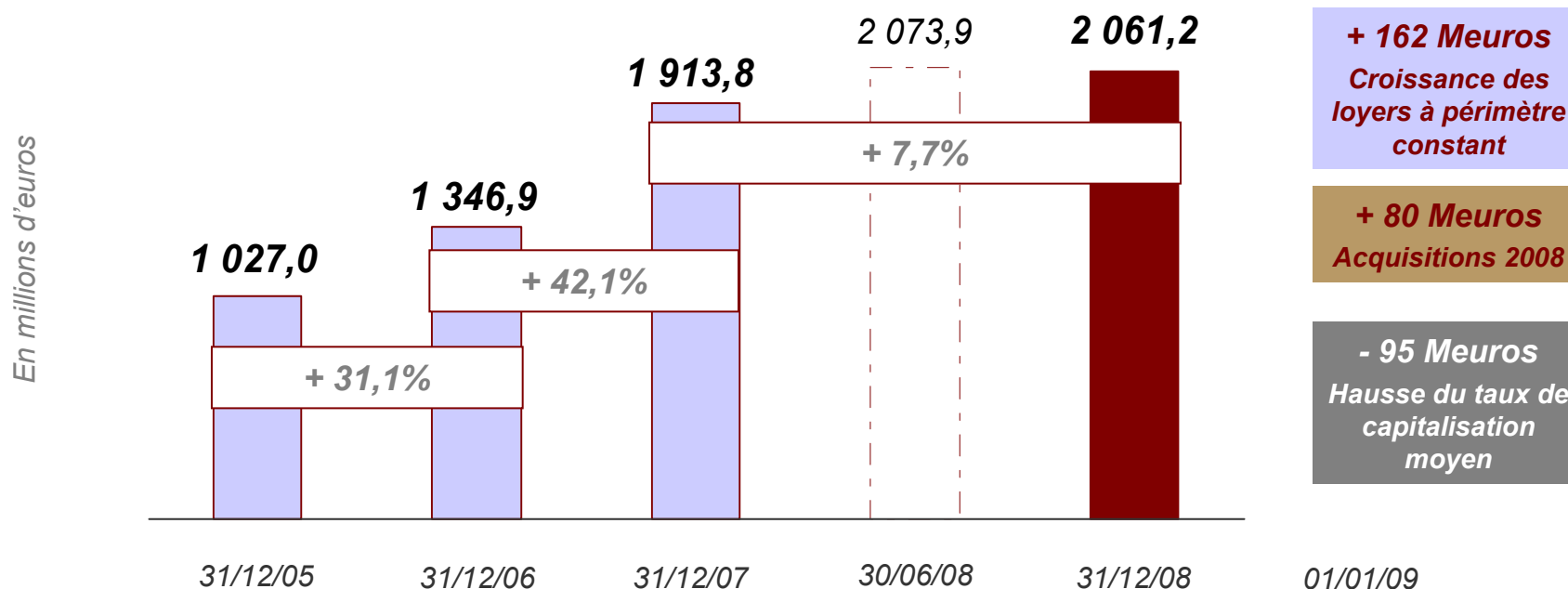
Assemblée générale mixte du 19 mai 2009

► Un patrimoine expertisé à plus de 2 milliards d'euros capitalisant les loyers actuels à 6,0% au 1^{er} janvier 2009

Des valeurs d'actifs soutenues par la croissance organique



Valeur d'expertises du portefeuille, droits inclus*



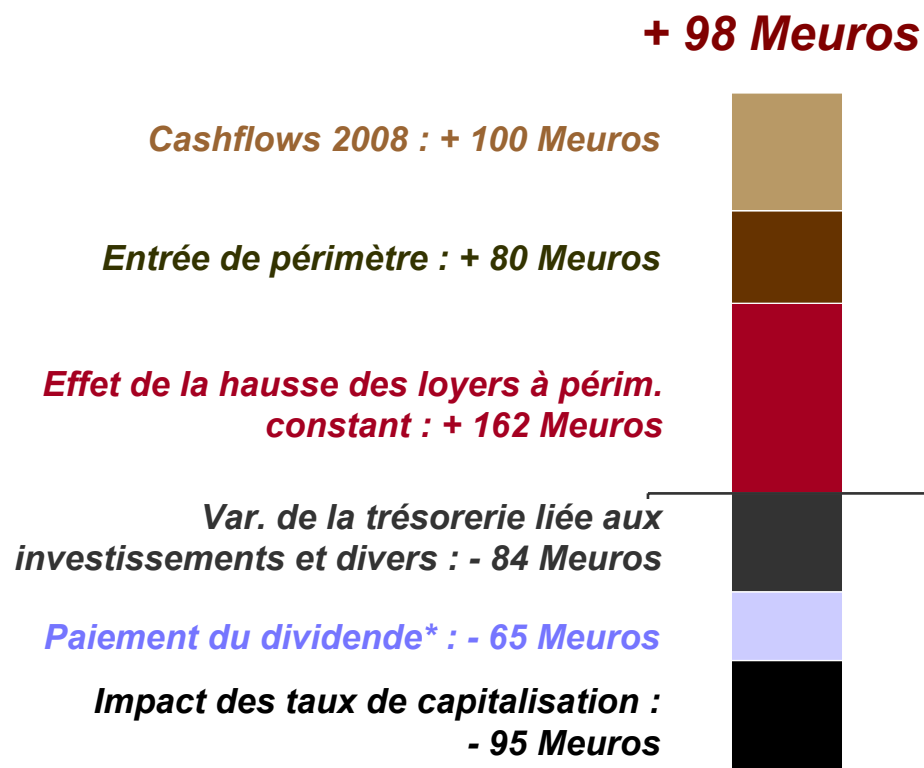
Assemblée générale mixte du 19 mai 2009

Taux de capitalisation moyen des expertises

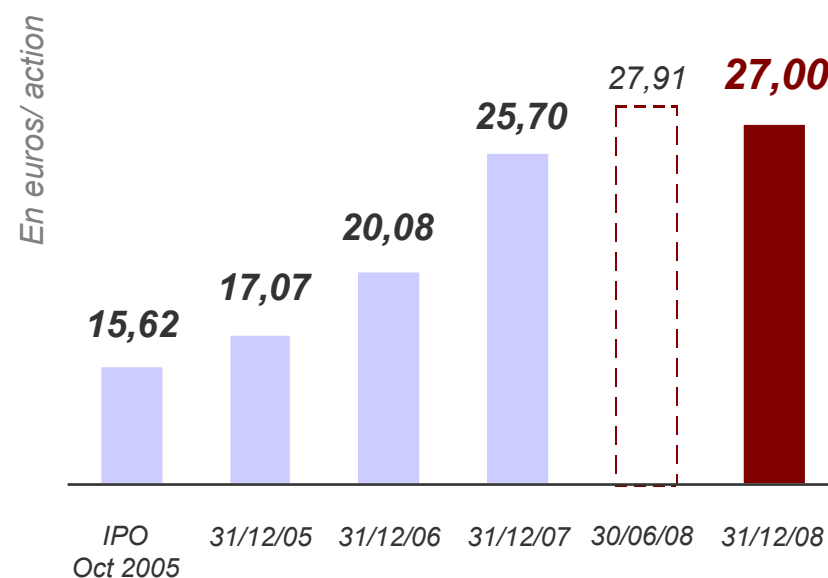
7,0% → 6,3% → 5,5% → 5,5% → 5,8% → 6,0% après ILC

► La croissance organique soutient l'Actif Net Réévalué

Facteurs de variation entre fin 2007 / fin 2008 en valeur



Actif net réévalué de remplacement par action



- ✓ **Un ANR de remplacement de 2 029 millions d'euros** au 31 décembre 2008
- ✓ **Un ANR de liquidation de 1 909 millions d'euros** au 31 décembre 2008, soit 25,40 euros/action

Assemblée générale mixte du 19 mai 2009

► Une structure bilancielle solide

Actif

<i>En millions d'euros</i>	31/12/07	31/12/08
Immeubles de placement	1 165,2	1 231,3
Actifs Financiers	11,0	11,7
Autres actifs	1,0	1,0
Total de l'actif non courant	1 177,1	1 244,0
Trésorerie et c/c Casino	70,7	10,6
Clients et autres créances	12,5	13,3
Total de l'actif	1 260,3	1 267,9

Passif

Capitaux propres, part du Groupe	1 190,6	1 206,1
Intérêts minoritaires	0,7	0,6
Capitaux propres de l'ensemble consolidé	1 191,2	1 206,7
Dettes Financières	16,7	15,6
Dépôts et cautionnements*	18,5	19,3
Dettes fournisseurs et autres dettes	33,8	26,3
Total du passif	1 260,3	1 267,9

- ✓ **Une trésorerie nette de 8,9 millions d'euros au 31/12/08** (trésorerie brute : 10,6 Meuros - concours bancaires courants : 1,8 Meuros)
- ✓ **Un bilan permettant de mener à bien notre plan d'investissement**

► Des sources de financement à horizon 18 mois sécurisées

Pas de dette et des sources de financement adaptées au programme d'investissements

✓ Mercialys :

- n'est **pas endettée** (Trésorerie nette de 8,9 Meuros au 31/12/2008)
- a généré un **cash flow d'exploitation de 97 Meuros en 2008**
- propose l'option de **paiement du solde du dividende 2008 en actions**
- bénéficie d'un **accord de financement sécurisé avec Casino à horizon 18 mois :**
 - » Possibilité de disposer d'un **solde débiteur** d'un maximum de **50 Meuros** (Coût : EONIA +50 pb) au titre du cash pooling
 - » Mise en place d'une **ligne de crédit** au 1^{er} semestre 2009 de **100 Meuros**, répartie en 2 tranches de 50 Meuros
 - Durée de 18 mois à compter du tirage
 - Coût : Euribor 3 mois + 125 pb pour la 1^{ère} tranche et + 175 pb pour la 2^{ème} tranche
- dispose de **marges de manœuvre importantes pour aller au-delà** de son programme d'investissements en fonction des opportunités d'acquisitions et de financement
- pourra **procéder à des arbitrages à partir de fin 2010** sur des actifs matures pour financer l'acquisition d'actifs à potentiel

Croissance externe et projets de développement en 2008

► Investissements : une sélectivité accrue en 2008...

...concentrée sur des actifs à fort potentiel de création de valeur

Un portefeuille de 3 centres commerciaux **40,8***
(Narbonne, Pau Lons et Istres)

3 extensions Alcludia **23,4**
(Lanester**, Valence Sud et Le Puy)

Divers lots de copropriété **2,8**
(Montceau Les Mines, Villenave d'Ornon, Valence 2, Exincourt, Tarbes La Loubère, Paris St Didier et Auxerre)

Divers autres actifs issus du pipeline Casino **4,7**
(2 extensions de lots à Agen Boé et Quimper, 2 moyennes surfaces aux Sables d'Olonne et 2 volumes à construire sis à Quimper et Dijon Chenôve)

Taux de rendement initial moyen de 6,6%

71,7 Meuros

Autres investissements 2008 décaissés (entretien, rénovations...) **10,0**

Montant total des investissements en 2008

81,7 Meuros

► Une stratégie d'investissement tournée vers la création de valeur

Notre métier : travailler les actifs pour en améliorer le rendement

- ✓ Taux de rendement des apports de l'IPO : 7,3% à l'IPO, porté à 9,4% fin 2008
- ✓ Evolution des principales acquisitions depuis les apports :

	Année	Montant (Meuros)	Taux de rendement initial	Retour sur investissement au 31/12/2008	Objectif indicatif de rendement au 31/12/2013
▪ Extension Clermont Ferrand	2006	21,6	7,6%	9,8%	11,0%
▪ Extension Poitiers	2006	21,2	9,6%	11,0%	11,2%
▪ Portefeuille Corse (5 centres commerciaux)	2006/07	90,4	7,2%	7,5%	8,7%
▪ Centre commercial Béziers	2007	16,9	6,3%	6,7%	8,0%
▪ Portefeuille La Réunion (5 centres commerciaux)	2007	73,8	6,8%	7,3%	9,4%
▪ Portefeuille (Istres Narbonne et Pau Lons)	2008	39,7*	5,6%	-	7,5%

- ✓ Ces taux de rendement ne tiennent pas compte des programmes d'extension prévus sur ces sites : Istres (2010), Narbonne (2010), Sainte Marie de La Réunion (2011), Ajaccio (2012), Bastia (2013)

► Le programme Alcudia : l'actualité 2008-2009

✓ En 2008

3 extensions livrées

Lanester, Le Puy, Valence Sud phase 1



Création de près de 4 700 m² GLA de galerie commerciale et 530 m² de surface de vente hypermarché (net : extensions – rétrocession)

**9 sites rénovés
à l'Esprit Voisin**

Marseille La Valentine, Saint-Etienne Monthieu, Nantes La Chapelle, Cannes Mandelieu, Torcy, Agen Boé, Chaumont, Béziers, Montargis

✓ En 2009

2 extensions livrées

Besançon, Arles



Création de près de 14 000 m² GLA de galerie commerciale et 550 m² de surface de vente hypermarché

**Démarrage des travaux
sur 6 sites**

Castres, Annecy, Brest, Marseille La Valentine, Fontaine Les Dijon, Paris Saint-Didier

▶ Le programme Alcudia : un pipeline intrinsèquement solide, au risque limité et valorisant des sites existants

Des performances encourageantes sur les premières livraisons 2008

- ✓ **Par essence moins risqué** que la promotion pure, **il offre une sécurité accrue** pour les enseignes et les investisseurs :
 - **des sites en exploitation déjà ancrés localement** : les clients sont déjà là, les chiffres d'affaires sont connus
 - **des emplacements** qui correspondent bien aux **habitudes de consommation**
 - **des sites avec des locomotives installées** et une offre de proximité
- ✓ Le programme vise à **exploiter un potentiel sur l'existant** en valorisant des m² non encore ou mal utilisés (surfaces de parkings, fonciers maîtrisés...)

✓ **Rendements effectifs élevés** des livraisons 2008

	<i>Lanester</i>	<i>Le Puy</i>	<i>Valence Sud</i>
Taux de capi. initial (sur loyers expert)	6,0%	6,0%	6,9%
Rendement effectif (sur loyers réels)	8,2%		
Montant des droits d'entrée perçus en 2008	1,3 Meuros		

✓ **Les projets à livrer en 2009 sont sécurisés**

- **2 programmes livrés au S1 2009** (Arles et Besançon)
- **Un taux de commercialisation de 100%**
- **Un rendement effectif de 6,6% à l'ouverture**
- **Droits d'entrée négociés : 1,3 Meuros**

► Le pipeline de développement qui mixe sécurité, sélectivité et rentabilité

Des perspectives d'investissement solides

- ✓ **Des options d'achats exclusives sur un large ensemble d'opportunités d'investissements** (dans le cadre de la Convention de partenariat signée avec Casino)
- ✓ **Un pipeline pour des projets neufs et d'extensions à mener à horizon 5 ans de 706 Meuros***
- ✓ **50% du pipeline est composé de programmes Alcudia (soit 350 Meuros)**
 - > *Des programmes développés sur des sites existants donc plus sécurisés pour Mercialys et les enseignes*
- ✓ **50% du pipeline est composé de nouveaux actifs développés par le pôle promotion du groupe Casino** (IGC promotion, Onagan, Soderip)
- ✓ **Une approche moins risquée et sélective**
 - > *Lancement des travaux avec un minimum de 60% de pré-commercialisation, pouvant aller jusqu'à 80% selon les sites*
 - > *Choix des meilleures rentabilités et des meilleurs potentiels à moyen terme*

Le choix / la qualité / la sécurité / le rendement
L'indépendance vis-à-vis du marché libre des transactions

► Une Convention de Partenariat améliorée et prolongée jusqu'à fin 2014

Un avantage concurrentiel renforcé, des options d'achat exclusives

- ✓ **Après trois ans d'expérience à la satisfaction des deux parties, une nouvelle Convention de Partenariat avec Casino a été approuvée** par les Conseils d'Administration de Mercialys du 11 Février 2009 et de Casino du 4 Mars 2009*.

Evolutions majeures

<i>Prolongation de la Convention : échéance à fin 2014 contre fin 2010 auparavant</i>	Sécurisation du pipeline Alcudia
<i>Révision semestrielle du taux de capitalisation (annuelle auparavant)</i>	Avantage en période de remontée des taux de capitalisation
<i>Une segmentation des taux de la Convention revue pour tenir compte de la typologie des actifs et de leur implantation</i>	Des taux d'acquisition mieux segmentés et globalement favorables par le jeu de cette segmentation plus fine
<i>Partage de l' «upside» ou du «downside» entre Mercialys et le promoteur en cas de sur/sous performance des loyers réels à l'ouverture versus les loyers prévisionnels experts</i>	Une détermination des loyers plus équitable pour les deux parties
<i>Possibilité de recourir à la VEFA</i>	Flexibilité sur le mode de financement des actifs transférés
<i>Possibilité complémentaire de transmission d'actifs par voie d'apports (cessions à terme uniquement auparavant)</i>	

Assemblée générale mixte du 19 mai 2009

► Convention de Partenariat : taux applicables en 2009

- ✓ Après prise en compte de l'évolution du rendement moyen des expertises du patrimoine de Mercialys, **les Conseils d'Administration de Mercialys et Casino ont approuvé les taux d'option pour le premier semestre 2009 en application de cette nouvelle convention***.

Type d'actif	Galerie Marchande		Retail Parks		Centre ville
	France continentale	Corse et Dom TOM	France continentale	Corse et Dom Tom	
Grands centres régionaux/Grands centres > 20 000 m ²	6,3%	6,8%	6,8%	7,2%	6,0%
Centres locaux de proximité 5 000 à 20 000 m ²	6,7%	7,2%	7,2%	7,7%	6,4%
Autres dont < à 5 000 m ²	7,2%	7,7%	7,7%	8,3%	6,8%

- ✓ En application de la Convention de Partenariat d'origine les taux applicables en 2009 auraient été de:
- Centre commerciaux : 6,3% contre 6,0% en 2008
 - Lots isolés, retail parks : 6,7% contre 6,4% en 2008

**S1 2009 : acquisition de 25 actifs pour 334 Meuros
par voie d'apport soumise à votre approbation**

► Opération proposée

Une étape majeure du programme Alcudia

► Apport par Casino à Mercialys d'un portefeuille d'actifs immobiliers comprenant les projets Alcudia maîtrisés devant être développés à partir de 2009-2010 :

► Apport de 334 Meuros

► Loyers potentiels en année pleine de 23,9 Meuros

► Rémunération* des apports par l'émission de 14,2 millions d'actions nouvelles Mercialys** à un prix de 23,5 euros par action

► Distribution par Casino à ses actionnaires de 1 action Mercialys pour 8 actions détenues (AO ou ADP***). A l'issue de l'opération, Casino détiendra 50,4% du capital

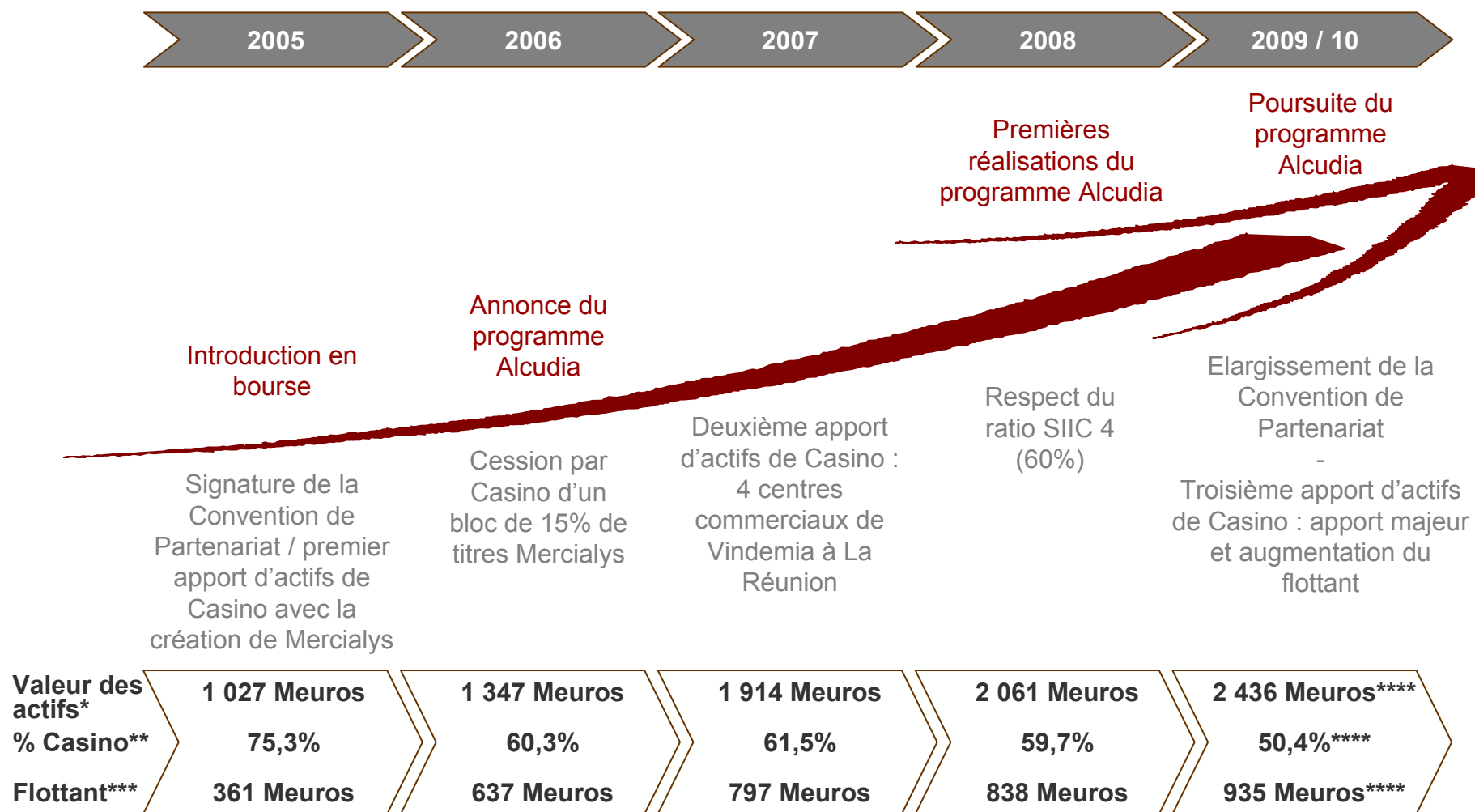
► Opérations soumises à l'approbation de l'AGE de Mercialys du 19 mai 2009, et à l'AGO de Casino du 19 mai 2009 pour la distribution d'actions
Réalisation des opérations au 1er semestre 2009

** La valorisation des apports et leur rémunération ont fait l'objet de rapports des commissaires aux apports et d'un expert indépendant, sur lesquels s'est prononcé le Conseil d'Administration de Mercialys du 6 avril 2009, et sur lesquels se prononce définitivement l'Assemblée Générale de Mercialys du 19 mai 2009*

*** Ces actions porteront jouissance au 1^{er} janvier 2009 et n'auront pas droit au dividende 2008 dont la mise en paiement est prévue le 17 juin 2009 pour le solde*

**** AO = Actions Ordinaires et ADP = Actions à Dividende Prioritaire*

► Cohérence et permanence de la stratégie depuis l'IPO



* Valeur d'expertise du portefeuille d'actifs droits inclus au 31/12

** Pourcentage de détention de Casino au 31/12

*** Flottant calculé hors participation de Casino, sur la base du cours de clôture au 15/05/2009

**** Après réalisation des opérations

► Une opération structurante ...

Accélération de la mise en œuvre du programme Alcudia dans la droite ligne du business model

Croissance

- ✓ Acquisition de 25 projets Alcudia (100% retail, 100% France, 100% maîtrisés)
- ✓ Augmentation de 18% de la valeur du portefeuille de Mercialys
- ✓ Effet positif sur le potentiel de réversion du portefeuille pré-apport

Rendement

- ✓ Supplément de loyers facturés potentiels en année pleine de 23,9 Meuros (soit 21% des loyers facturés en 2008)
- ✓ Rendement moyen de 7,2%* sur les actifs apportés (hors cloisonnement)

Sans dette

- ✓ Financement d'un volet important du programme Alcudia par une opération rémunérée en titres
- ✓ Maintien d'une flexibilité financière forte

Amélioration du statut boursier

- ✓ Elargissement du flottant à 935 Meuros**
- ✓ Diversification de la base d'actionnaires
- ✓ Renforcement de la liquidité du titre

► ... sans augmentation du profil de risque

Intégration d'actifs maîtrisés par Mercialys

- ✓ Connaissance et maîtrise des actifs apportés, dont le potentiel a été analysé de longue date au sein du programme Alcudia
 - *Des projets développés sur des sites existants à potentiel*
 - *Des projets à un stade avancé de leur développement*
- ✓ Valorisation et modalité des apports établies en cohérence avec les principes de la Convention de Partenariat avec Casino
 - *Application des taux de capitalisation de la nouvelle Convention de Partenariat*
 - *Risque de développement conservé par Casino, Mercialys se concentrant sur la commercialisation des actifs apportés*
 - *Des commercialisations déjà très engagées*
 - *Autorisations administratives obtenues (CDEC, Permis de construire)*

► Apport d'actifs dans le cadre du programme Alcudia

Des risques maîtrisés pour chaque lot d'actifs

Lot 1 (47 Meuros)

Actifs neufs en exploitation

- ✓ Extensions Alcudia livrées au 1^{er} semestre 2009
- ✓ Pré-commercialisation achevée

3 actifs (galeries commerciales) :
Besançon (2), Arles

Lot 2 (113 Meuros)

Actifs en développement avancé

- ✓ Extensions Alcudia livrables sous 2 ans dont les CDEC et les PC sont obtenus
- ✓ Pré-commercialisation bien avancée (60%)
- ✓ Opérations livrables « clefs en main » par Casino

7 actifs (galeries commerciales) : Le Puy*, Lons le Saunier*, Castres, Annecy, Les Sables d'Olonne, Valence Sud (phase 2), Sainte Marie du Parc (la Réunion)

Lot 3 (50 Meuros)

Lot réduction de m² Hypers (réserve et vente)

- ✓ Rétrocession de surfaces d'hypermarchés pour transformation en galeries commerciales (extension Alcudia)
- ✓ Commercialisation par Mercialys
- ✓ Les loyers sont garantis par Casino jusqu'à l'ouverture des nouveaux commerces
- ✓ Opérations apportées sans cloisonnement par Casino

10 lots d'hypermarchés : Agen Boé, Angoulême, Besançon, Béziers, Fontaine-Les-Dijon, La Ricamarie, Marseille La Valentine, Montargis, Montauban, Narbonne

Lot 4 (124 Meuros)

Actifs à remembrer avant restructuration complexe Alcudia

- ✓ Murs d'hypermarchés / supermarchés dans des actifs en copropriété complexe rendant nécessaire un remembrement avant travaux
- ✓ Propriétés réunies sur des centres commerciaux urbains

5 murs d'hypermarchés / supermarchés urbains fortement imbriqués : Paris (2), Marseille (3)

► Lot 1 : des actifs neufs en exploitation

Description

- ✓ Extension commerciale sur 2 sites : Arles (inauguré) et Besançon (inauguré le 10 mars 2009)
- ✓ Commercialisation achevée
- ✓ A l'issue de cette opération, le site de Besançon deviendra un Grand Centre Régional (> 40 000 m² GLA)
- ✓ Principales enseignes : Boulanger, Courir, H&M, L'Occitane, Maison du Monde, Nocibé

Chiffres-clés

- ✓ Nombre de lots : 23 lots sur 2 sites
- ✓ Surface apportée : **13 500 m² GLA**
- ✓ Taux de capitalisation initial : **6,0%** (taux de la Convention de Partenariat 2008)
- ✓ Rendement effectif (sur les loyers réels) : **6,6%**
- ✓ Loyers en année pleine : **3,1 Meuros**
- ✓ Loyers facturés 2009 (7,5 mois) : 1,9 Meuros
- ✓ Montant d'apport : **47 Meuros**

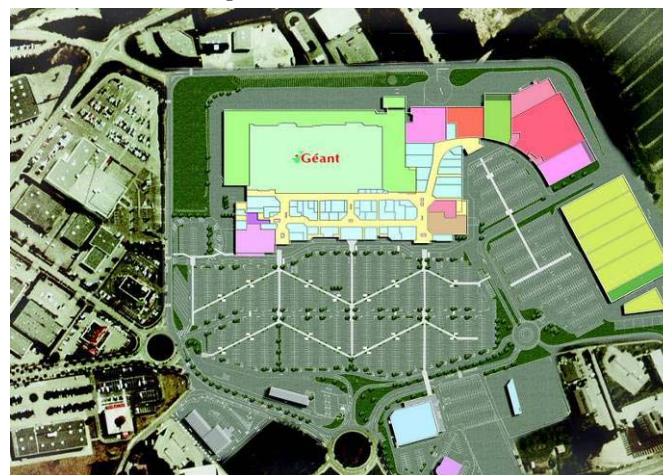
► Lot 1 : des actifs neufs en exploitation

Exemple : Besançon

Plan actuel



Plan de l'opération



Vue extérieure



Vue intérieure



► Lot 2 : des actifs en développement avancé

Description

- ✓ Extension de centres commerciaux sur 7 sites : Annecy, Castres, Le Puy (Retail Park), Les Sables d'Olonne, Lons le saunier (Retail Park), Sainte Marie du Parc (la Réunion) et Valence Sud (phase 2)
- ✓ Apport des titres des sociétés détentrices des actifs
- ✓ Des contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée sont signés entre Casino et Mercialys, avec maintien du risque de développement chez Casino
- ✓ Aucun décaissement ultérieur lié aux travaux n'est à prévoir pour Mercialys
- ✓ Dates d'ouvertures prévisionnelles s'échelonnant de 2010 à 2011
- ✓ Pré-commercialisation à 60%

Chiffres-clés

- ✓ Nombre de lots : 121 lots sur 7 sites
- ✓ Surface apportée : **31 200 m² GLA**
- ✓ Taux de capitalisation initial* : **6,6%** (taux S1 2009 de la nouvelle Convention de Partenariat)
- ✓ Loyers potentiels en année pleine : **8,2 Meuros**
- ✓ Loyers facturés 2009 : aucun (sites en construction)
- ✓ Montant d'apport : **113 Meuros**

► Lot 2 : des actifs en développement avancé

Exemple : Sainte Marie du Parc à la Réunion

Plan actuel



Vue extérieure actuelle



Plan de l'opération



Perspectives extérieures



► Lot 3 : des lots de réduction de m² Hypers (réserve et vente)

Description

- ✓ Extension et restructuration de galeries commerciales sur des surfaces actuelles d'hypermarchés sur 10 sites : Agen Boé, Angoulême, Besançon, Béziers, Fontaine-Les-Dijon, La Ricamarie, Marseille La Valentine, Montargis, Montauban, Narbonne
- ✓ Apport des lots par Casino
- ✓ Garantie locative de Casino de la date d'apport jusqu'à la fin des travaux (sur la base du montant prévisionnel des loyers à terme)
- ✓ Mercialys ne prend en charge que les travaux de cloisonnements finaux
- ✓ Dates d'ouvertures prévisionnelles : entre fin 2009 et 2011

Chiffres-clés

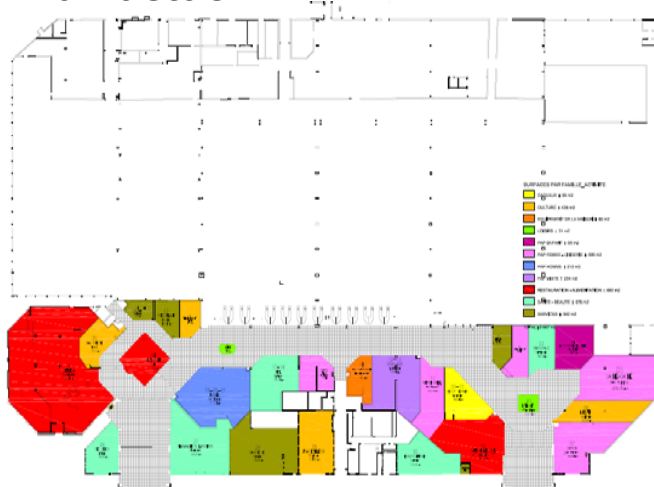
- ✓ Nombre de lots : 65 lots sur 10 sites
- ✓ Surface apportée : **15 100 m² GLA**
- ✓ Taux de capitalisation initial* : **6,4%** (taux S1 2009 de la nouvelle Convention de Partenariat)
- ✓ Loyers potentiels en année pleine** : **4,6 Meuros**
- ✓ Garantie locative de Casino 2009 (7,5 mois) : 2,8 Meuros
- ✓ Prix prédéfini des travaux pour les 10 opérations : 23 Meuros
- ✓ Montant d'apport : **50 Meuros**

► Lot 3 : des lots de réduction de m² Hypers (réserve et vente)

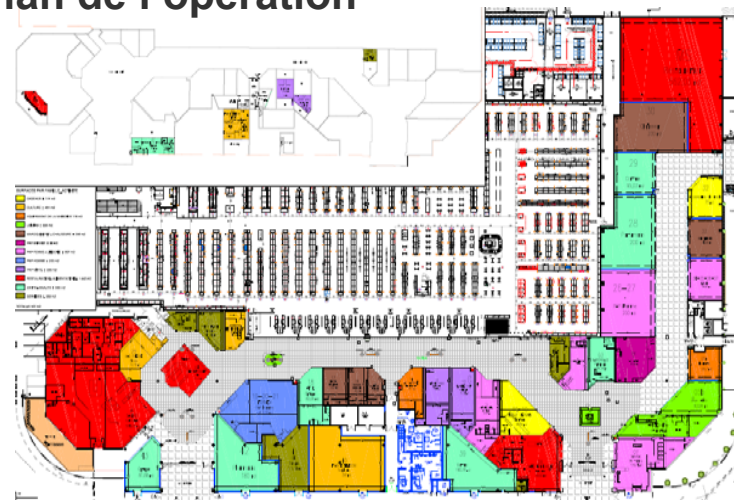
Exemple : Narbonne

8 000 m² GLA de surface d'hypermarché,
3 082 m² GLA de boutiques et
585 m² GLA de surface intérieure transformés en
6 730 m² GLA d'hypermarché,
4 021 m² GLA de boutiques et
1 146 m² GLA de moyennes surfaces intérieures

Plan actuel



Plan de l'opération



Perspective extérieure (1/2)



Perspective extérieure (2/2)



► Lot 4 : des actifs à remembrer avant restructuration lourde

Description

- ✓ Murs de magasins alimentaires sur 5 sites urbains :
 - Marseille Delprat
 - Marseille La Valentine
 - Marseille Michelet
 - Paris Massena (13e)
 - Paris St Didier (16e)
- ✓ Remembrement des propriétés pour faciliter la mise en œuvre future de projets Alcudia complexes
- ✓ Bail commercial institutionnel signé par Géant / Supermarchés Casino pour les surfaces alimentaires

Chiffres-clés

- ✓ Surface apportée : **65 400 m² GLA**
- ✓ Taux de capitalisation initial : **6,5%**
- ✓ Loyers en année pleine : **8,0 Meuros**
- ✓ Loyers facturés 2009 (7,5 mois) : 4,9 Meuros
- ✓ Montant d'apport : **124 Meuros**

► Rémunération des apports

Valeur d'émission des actions Mercialys : 23,5 euros après paiement du solde du dividende 2008

- ✓ La valeur de l'action Mercialys retenue pour l'augmentation de capital est de 23,98 euros coupon 2008 attaché, soit de 23,5 euros net du coupon prévu de 0,48 euro qui détachera le 27 mai 2009 et auquel n'ont pas droit les actions nouvelles émises en rémunération des apports*.
- ✓ Le prix d'émission retenu ** fait apparaître une décote de 4% sur le cours de bourse au 3 mars 2009** et de 6% sur l'ANR hors droits par action de Mercialys au 31 décembre 2008
- ✓ Elle résulte d'une analyse multicritères comprenant des méthodes intrinsèques et analogiques habituellement retenues : cours de bourse, comparables boursiers, actifs nets réévalués et actualisation des cash flows disponibles
- ✓ Emission de 14,2 millions de titres Mercialys, jouissance au 1^{er} janvier 2009***, soit 19% du capital actuel
- ✓ Préalablement au vote de l'Assemblée Générale de Mercialys autorisant l'émission de titres en vue de la rémunération des apports, cette valeur d'émission a fait l'objet d'un rapport des commissaires aux apports et d'une attestation d'équité réalisée par un expert indépendant

** La valorisation des apports et leur rémunération ont fait l'objet de rapports des commissaires aux apports et d'un expert indépendant, sur lesquels s'est prononcé le Conseil d'Administration de Mercialys du 6 avril 2009, et sur lesquels se prononce définitivement l'Assemblée Générale de Mercialys du 19 mai 2009*

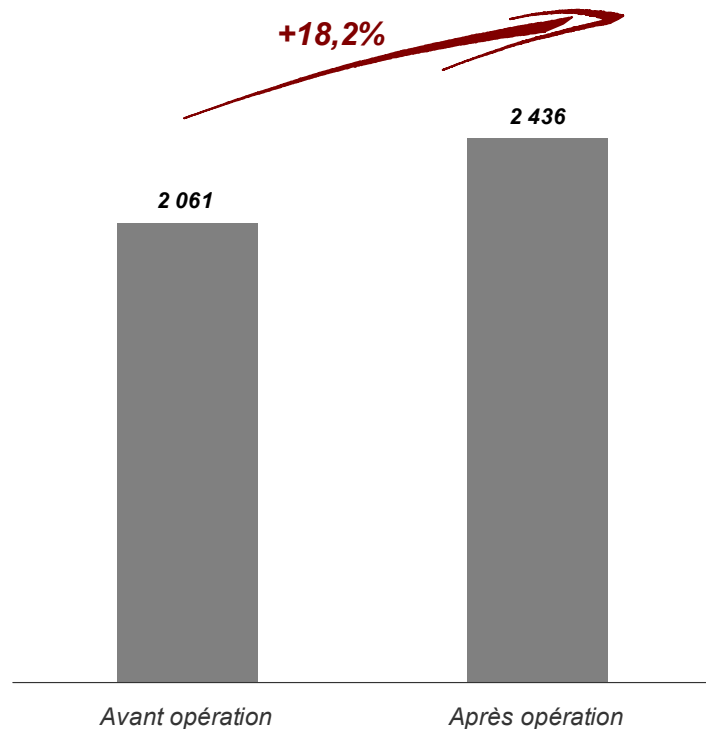
*** Coupon 2008 attaché (0,48 euro)*

**** Ces titres n'ont pas droit au dividende ordinaire 2008*

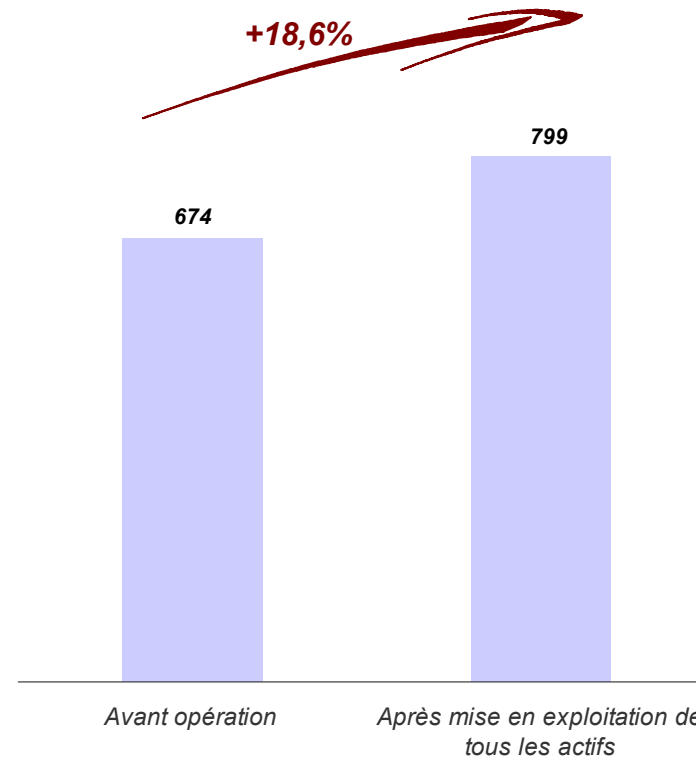
► Un impact immédiat et significatif sur la valeur des actifs

Croissance de la base d'actifs

 Valeur d'expertise des actifs (Meuros)

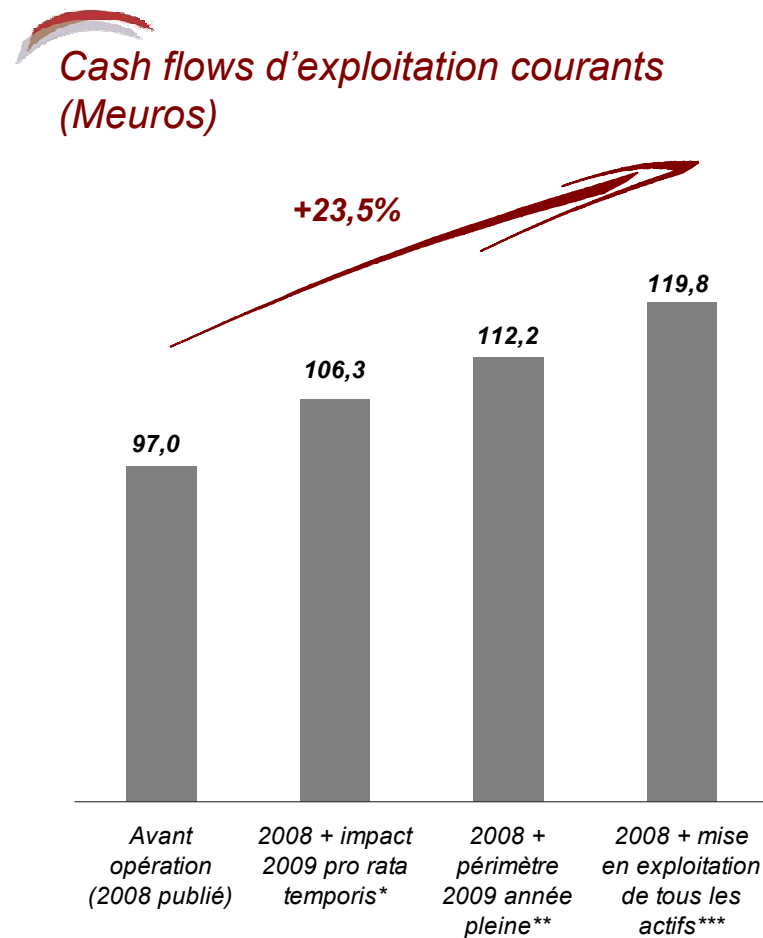
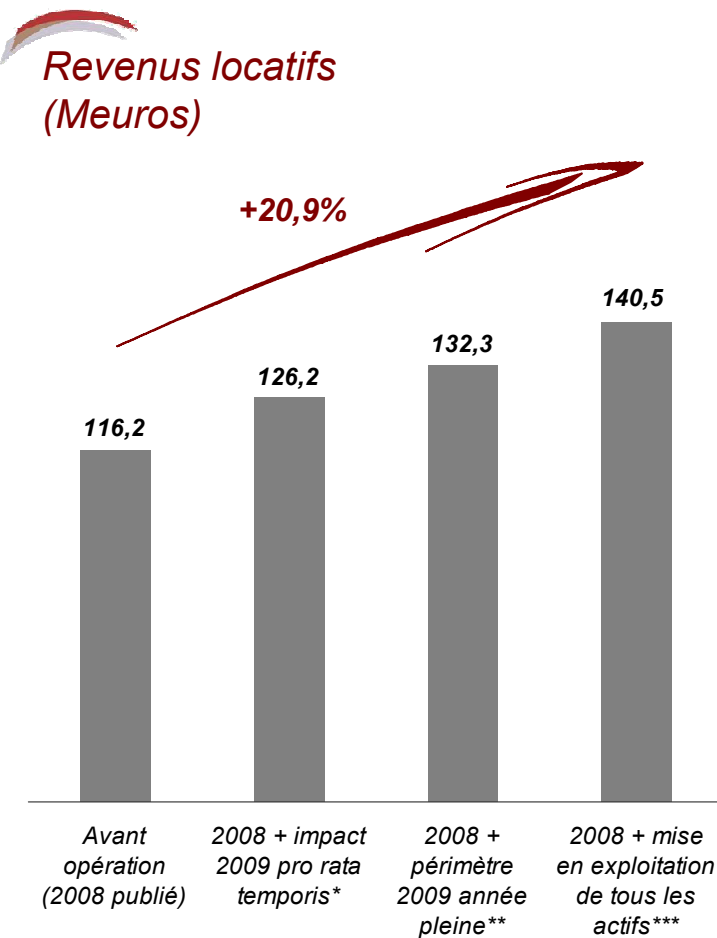


 Taille des actifs (en milliers de m²)



► ... et sur les principaux indicateurs d'activité

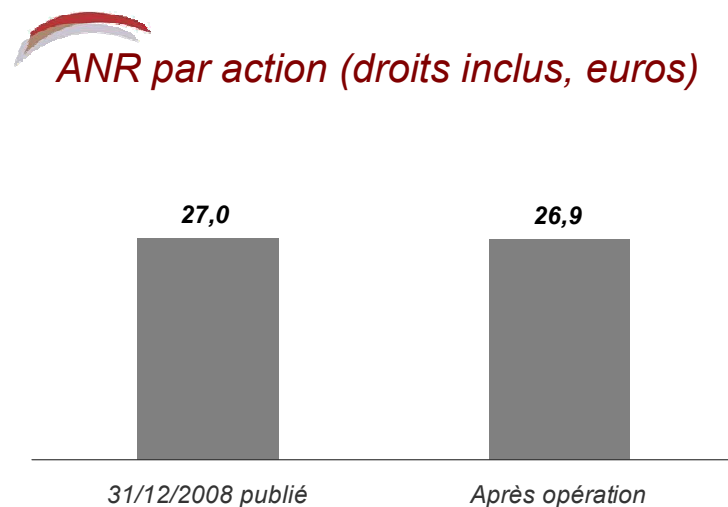
Une nette accélération de la croissance



Assemblée générale mixte du 19 mai 2009

► Un impact relatif sur le cash flow par action dès 2010 et neutre sur l'ANR par action

- ✓ Impact relatif dès 2010 sur la CAF par action
 - *Impact relatif en 2010 d'environ 2%*
- ✓ Impact neutre de l'opération sur l'ANR par action après l'opération



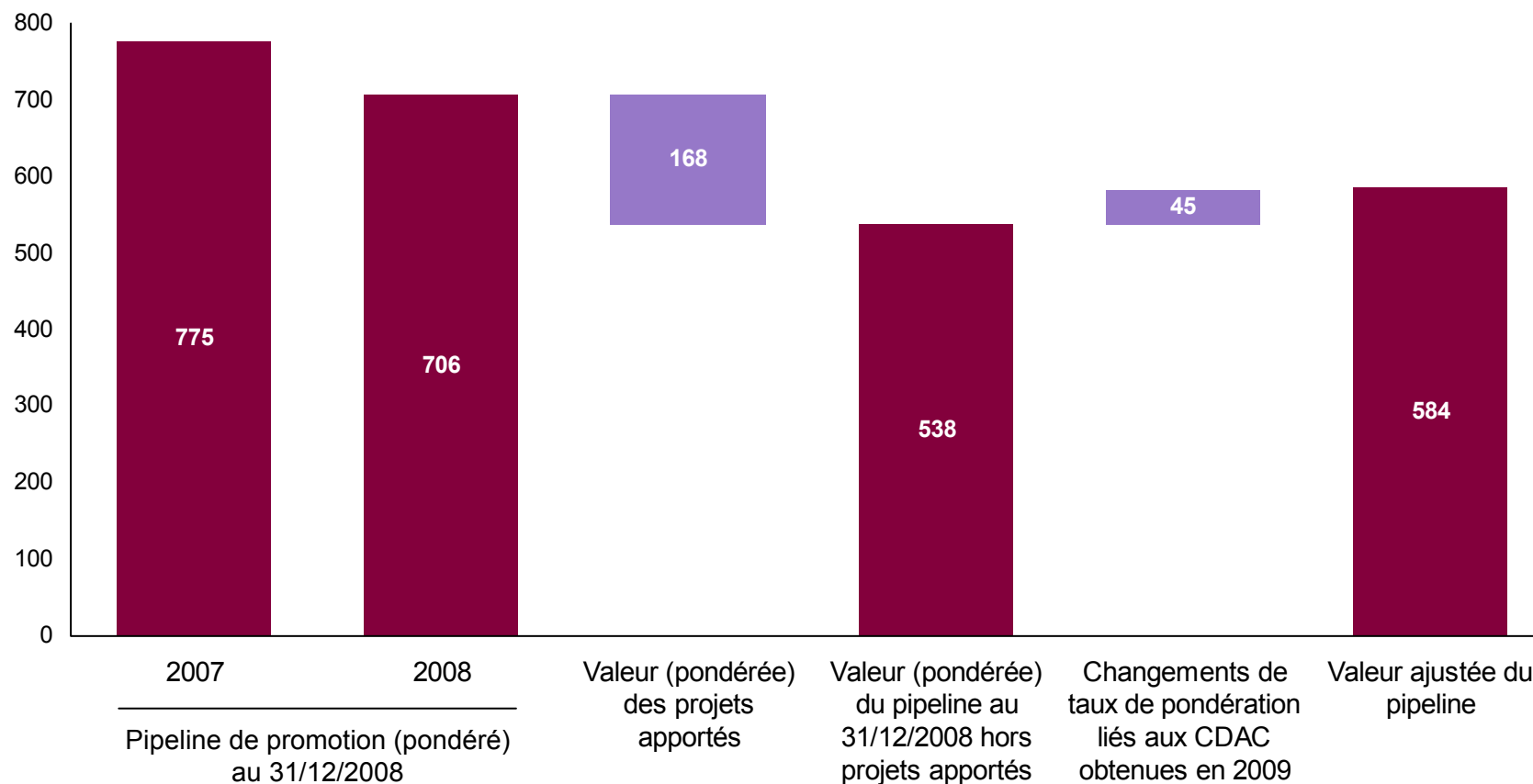


Un impact limité sur le pipeline de projets

Depuis début 2009, le pipeline a déjà été reconstitué d'un quart de l'impact de l'opération



Pipeline de projets de développement Casino en Meuros



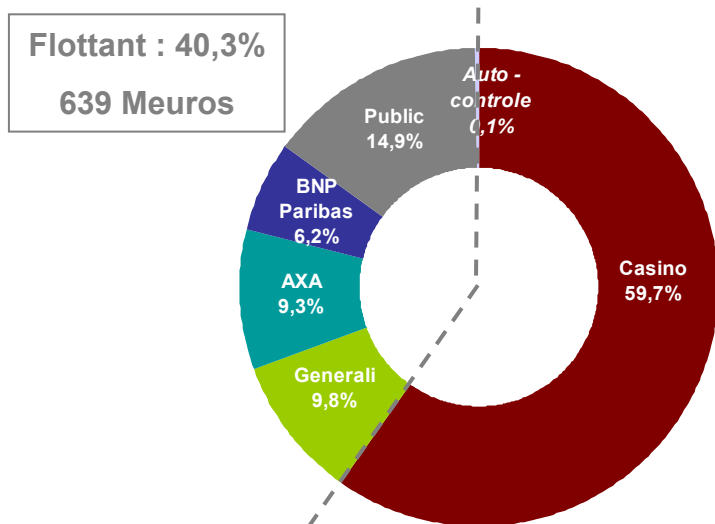
Assemblée générale mixte du 19 mai 2009

Amélioration du statut boursier de Mercialys et élargissement du flottant à près d'un milliard d'euros

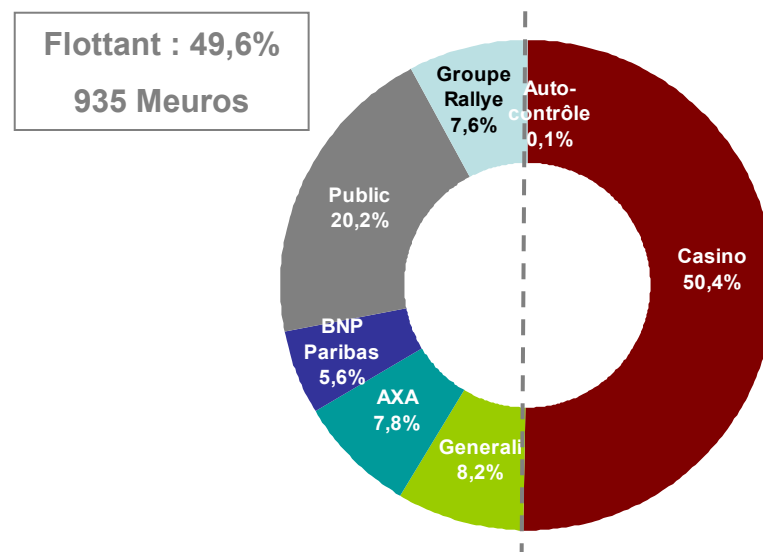
- ✓ **Augmentation de la capitalisation boursière**
- ✓ **Diversification de la base d'actionnariat de Mercialys** (après redistribution par Casino à ses propres actionnaires des 14 millions de titres Mercialys reçus en rémunération des apports)
- ✓ **Élargissement du flottant**

➔ **Renforcement de la liquidité du titre**

Actionnariat avant l'opération
Capitalisation boursière au
15/05/2009 : 1 586 Meuros



*Actionnariat après l'opération**
*Capitalisation boursière après l'opération**:*
1 885 Meuros



Calendrier juridique de Mercialys

- ✓ **Du lundi 20 avril au lundi 18 mai inclus** : Période de référence du cours de bourse servant au calcul du prix d'émission des actions nouvelles dans le cadre de l'option pour le paiement du dividende en actions (20 jours avant l'Assemblée Générale)
- ✓ **Mardi 19 mai 2009** : Réunion de l'Assemblée générale mixte de Mercialys décidant de :
 - la distribution de dividende de l'exercice 2008
 - l'émission des actions nouvelles créées en rémunération des apports à Mercialys
- ✓ **Vendredi 22 mai 2009** : Admission aux négociations des actions Mercialys attribuées en rémunération de l'opération d'apport (cotation sur une ligne séparée jusqu'au 26 mai au soir – jouissance au 1er janvier).
- ✓ **Mercredi 27 mai 2009** : Détachement du droit au solde du dividende 2008 Mercialys et ouverture du délai d'option pour le paiement en actions
- ✓ **Mardi 9 juin 2009** : Fin du délai d'exercice de l'option pour le paiement en actions
- ✓ **Mercredi 17 juin 2009** : Paiement direct du dividende en espèces. Admission et cotation des actions nouvelles issues de l'option pour le paiement du dividende en actions
- ✓ **Vendredi 31 juillet 2009** : Fin de la cotation des droits d'attribution Mercialys. Transfert des droits d'attribution d'actions Mercialys formant rompus au compartiment des valeurs radiées

Environnement et perspectives

► Mercialys en bonne forme...

✓ « La proximité » apparaît adaptée à l'environnement

- Recherche et développement de *l'Esprit Voisin* pour répondre aux attentes du consommateur
- **Résistance des centres intercommunaux**
- **Force de l'ancrage local** et implantation dans les régions dynamiques

**Un bon
positionnement**

✓ Un travail quotidien d'extraction de la valeur sur nos actifs

- **Un potentiel de réversion** et d'extension/rénovation qui reste élevé
- **Des équipes commerciales performantes** : un travail quotidien auprès de nos partenaires locataires et des enseignes

**Un potentiel de
croissance solide**

✓ Des sources de croissance complémentaires

- **Alcudia** : un upside de croissance majeur maîtrisé et sécurisé et un pipeline intrinsèquement solide
- **Une Convention de Partenariat** attractive et prolongée
- **Un marché des acquisitions plus ouvert**

**Une croissance
externe
sécurisée**

✓ Un profil de risque mesuré

- **Une visibilité sur les cash flows**
- **Pas de dette et des financements sécurisés**
- **Une structure souple et réactive**
- **Pas de risque de promotion**

**Une démarche
prudente**



...pour aborder une conjoncture plus délicate

Possibles incidents conjoncturels	Conséquences éventuelles	Amortisseurs de risque dans la situation actuelle	Effets éventuels sur Mercialys
▪ Défaillances ▪ Impayés ▪ Congés	▪ Vacances ▪ Redressements judiciaires ▪ Difficultés de recouvrement	▪ Droit au bail (effet fidélisant) et taux d'effort modéré ▪ Cas isolés ▪ Situation actuelle satisfaisante	▪ Les taux d'occupation et de recouvrement de Mercialys devraient rester élevés
▪ Renouvellements et recommercialisations moins dynamiques	▪ Moins de croissance organique	▪ Niveaux locatifs aujourd'hui bas par rapport au marché	▪ La croissance organique devrait rester solide
▪ Demandes ponctuelles de renégociation	▪ Downside lors des échéances triennales seulement sur les marchés en suroffre	▪ Valeurs locatives inférieures aux moyennes sectorielles ▪ Peu de marchés en suroffre	▪ Effets éventuels limités bien inférieurs à la croissance organique
▪ Commercialisations difficiles des nouveaux projets	▪ Pression à la baisse des valeurs locatives sur les opérations neuves ▪ Vacances	▪ Niveau minimum requis de pré-commercialisation en valeur > à 60% de la valeur locative (jusqu'à 80%)	▪ Sans effet sur 2009
▪ Lancement de projets neufs en conjoncture dégradée	▪ Commercialisation lente et partielle ▪ Lancements poussifs	▪ Lancements 2008 bien engagés ▪ Peu de lancement en 2009 ▪ Efforts marketing renforcés	▪ Limités

► L'opération d'apport renforce Mercialys

- ✓ Un renforcement des perspectives 2009

Quasi-doublement des objectifs de croissance fixés par le Management pour 2009

*Rappel : Les objectifs fixés par le management sur 2 ans 2009 / 2007
des revenus locatifs et des Cash Flows d'exploitation courants
étaient de 25%,
soit, compte tenu des réalisations 2008,
une croissance de respectivement 7% et 8%
pour l'exercice 2009 (2009 / 2008)**

- ✓ Une structure financière préservée
24 mois de développement Alcudia financés et un bilan toujours sans dette
- ✓ Un renforcement du profil boursier
Un titre plus liquide et donc plus attractif

Rapports des commissaires aux comptes

Rapports des commissaires aux apports

Questions de l'Assemblée

Vote des résolutions

Assemblée générale mixte du 19 mai 2009 Comptes au 31 décembre 2008

Résolution n°1

- ✓ Cette résolution a pour objet de soumettre à votre approbation les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2008 qui font ressortir un bénéfice de 79 507 269,73 euros.

Résolution n°2

- ✓ Cette résolution a pour objet l'approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008 qui font ressortir un résultat net de l'ensemble consolidé, part du groupe, de 80 911 milliers d'euros.

Résolution n°3

- ✓ Sous cette résolution, relative à l'affectation du résultat de l'exercice, il vous est proposé de distribuer un dividende global de 66 131 963,92 euros soit 0,88 euro par action, le solde du bénéfice distribuable d'un montant de 21 380 869,34 euros étant affecté au compte « Report à nouveau ».
- ✓ Le solde du dividende, d'un montant de 0,48 euro par action, revenant aux actions ayant bénéficié de l'acompte sur dividende d'un montant de 0,40 euro par action versé le 6 octobre 2008 sera mis en paiement le 17 juin 2009.

Résolution n°4

- ✓ Cette résolution a pour objet de soumettre à votre approbation le rapport spécial établi par les Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées.

Résolutions n°5

- ✓ Sous cette résolution, il vous est proposé d'opter pour le paiement en actions ou en numéraire du solde du dividende alloué au titre de l'exercice 2008.

Résolution n°6

- ✓ Pour le cas où le Conseil d'administration déciderait la répartition d'un ou plusieurs acomptes sur dividende au titre de l'exercice 2009, cette résolution a pour objet d'autoriser la mise en paiement de ces acomptes, selon votre choix, soit en numéraire, soit en actions.

Résolutions n°7

- ✓ Cette résolution a pour objet de renouveler, pour une durée de dix-huit mois, l'autorisation conférée au Conseil d'administration à l'effet d'acquérir des actions de la Société, l'utilisation de cette autorisation ne pouvant avoir pour effet de porter le nombre d'actions détenues par la Société à plus de 10% du nombre total d'actions formant le capital et le prix d'achat des actions ne devant pas excéder 42 euros par action.

Résolution n°8 à 22

- ✓ Sous ces résolutions, il vous est proposé d'approuver l'apport à votre Société d'un portefeuille d'actifs immobiliers et de participations immobilières détenus par différentes sociétés du groupe Casino, l'Immobilière Groupe Casino, Chafar 2, Plouescadis et Sodexmar.

Résolution n°23

- ✓ Il vous est proposé, sous cette résolution, de modifier l'article 15 des statuts relatif aux actions d'administrateur afin de le mettre en harmonie avec les dispositions de la loi n°2008-776 du 4 août 2008 de « modernisation de l'économie ».

Résolution n°24 à 33 (1/2)

✓ Les autorisations conférées lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 26 avril 2007 venant à échéance et, afin de permettre à la Société de faire appel au marché financier si cela s'avérait nécessaire pour la poursuite de sa stratégie de développement, il vous est proposé de déléguer au Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois, la compétence de décider :

- > *L'émission, avec ou sans maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créance de la Société, avec, dans le cas de demandes de souscription excédentaires, la faculté d'augmenter le nombre d'actions ou de valeurs mobilières ; en cas d'émission par appel public à l'épargne sans droit préférentiel de souscription, le Conseil serait également autorisé, dans la limite de 10 % du capital social par an, à fixer, par exception aux dispositions de l'article L225-136 1 ° du Code de commerce, le prix d'émission sur la base de la moyenne pondérée du cours de l'action au cours des dix dernières séances de Bourse précédant sa fixation, éventuellement diminué d'une décote maximale de 5%;*
- > *L'augmentation du capital social par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise ;*

► Résolution n°24 à 33 (2/2)

- > *L'émission, dans la limite de 10 % du capital de la Société, d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, conformément à l'article L. 225-147 du Code de commerce.*
- > *Le montant nominal global des émissions de titres de créance qui pourraient être réalisées, immédiatement et/ou à terme, sur la base de ces délégations ne pourrait dépasser deux cents (200) millions d'euros.*
- > *Le montant nominal global des augmentations de capital qui pourraient être réalisées, immédiatement et/ou à terme, sur la base de ces délégations, ne pourrait dépasser quarante (40) millions d'euros.*
- > *L'émission par la la société ou les sociétés qui détiennent plus de la moitié du capital de Mercialys, de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions existantes Mercialys.*
- > *L'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'offre publique mise en œuvre par Mercialys sur les titres d'une autre société cotée avec suppression du droit préférentiel de souscription.*
- > *L'augmentation de capital au profit des salariés, et dans le cadre de cette autorisation, la cession des actions acquises. Le nombre d'actions pouvant être émises ou cédées dans le cadre de cette autorisation ne pourrait être supérieur à 3% du nombre total des actions de la Société au moment de l'émission ou de la cession.*



mercialis

► Rémunérations brutes 2008 des dirigeants

- ✓ Rémunération du Président-Directeur Général (part prise en charge par Mercialys)
 - > Rémunération fixe au titre de 2008 : 122 470 euros
 - > Rémunération variable au titre de 2008 : 105 000 euros
 - > Jetons de présence versés au titre de 2008 : 15 000 euros

- ✓ Rémunération du Directeur Général Délégué (part prise en charge par Mercialys et Mercialys Gestion)
 - > Rémunération fixe au titre de 2008 : 194 608 euros
 - > Rémunération variable au titre de 2008 : 183 337 euros
 - > Avantages en nature : 3 355 euros

► Composition du Conseil d'administration au 19 mai 2009

- ✓ Monsieur Jacques Ehrmann, Président et Directeur Général
- ✓ Monsieur Bernard Bouloc (*administrateur indépendant*)
- ✓ Monsieur Yves Desjacques (*représentant de la société l'Immobilière Groupe Casino*)
- ✓ Monsieur Antoine Giscard d'Estaing* (*représentant de la société Casino, Guichard-Perrachon*)
- ✓ Monsieur Jacques Dumas
- ✓ Monsieur Pierre Féraud
- ✓ Monsieur Gérard Koenigheit
- ✓ Monsieur Philippe Moati (*personne qualifiée extérieure*)
- ✓ Monsieur Eric Sasson (*administrateur indépendant*)
- ✓ Madame Catherine Soubie
- ✓ Monsieur Pierre Vaquier (*administrateur indépendant*)
- ✓ Monsieur Eric Le Gentil** (*Représentant de la société Generali Vie, administrateur indépendant*)

► Jetons de présence – Modalités de versement

Les administrateurs :

Le montant individuel de base des jetons de présence est fixé à 15 000 euros composé comme suit :

- > *d'une partie fixe d'un montant unitaire de 5 000 euros**,
- > *d'une partie variable d'un montant unitaire de 10 000 euros* attribuée en fonction des présences aux réunions du Conseil d'Administration,*

Les membres des comités techniques :

Les membres des comités techniques perçoivent un jeton de présence complémentaire composé comme suit :

- > *d'une partie fixe d'un montant unitaire de 4 000 euros**,
- > *d'une partie variable d'un montant unitaire de 11 000 euros* pour les membres du Comité des Investissements et de 6 000 euros* pour les membres du Comité d'Audit et du Comité des Nominations et des Rémunérations, attribuée en fonction des présences aux réunions,*

Un jeton de présence supplémentaire de 3 000 euros est versé au Président de chacun des Comités.

► Jetons de présence versés au titre de 2008

- ✓ Le montant global des jetons de présence versés à l'ensemble des administrateurs et des membres des Comités au titre de 2008, s'élève à 240 943 euros.

Le tableau ci-dessous détaille le montant versé à chacun des administrateurs et membres des Comités (hors Président Directeur Général).

<i>(en euros)</i>	Administrateurs		Comités		Total
	<i>Partie fixe</i>	<i>Partie variable</i>	<i>Partie fixe</i>	<i>Partie variable</i>	
Bernard Bouloc	5 000	10 000	5 044	6 000	26 044
Yves Desjacques	2 500	3 571	2 000	3 000	11 071
Jacques Dumas	2 500	5 000	2 000	3 000	12 500
Michel Favre	2 500	4 286	2 000	5 500	14 286
Pierre Féraud	2 500	4 286	2 000	5 500	14 286
Gérard Konigheit	2 500	4 286	-	-	6 786
Alban Liss	5 000	10 000	5 956	3 000	23 956
Philippe Moati	5 000	10 000	5 044	6 000	26 044
Eric Sasson	5 000	8 571	11 000	17 000	41 571
Catherine Soubie	2 500	3 571	2 000	3 000	11 071
Pierre Vaquier	5 000	8 571	9 956	14 800	38 327

Assemblée générale mixte du 19 mai 2009

► Compte de résultat détaillé

<i>En millions d'euros</i>	31/12/06	31/12/07	31/12/08	Var. 08/07
Loyers facturés	80,7	97,7	113,6	+16,3%
Droits d'entrée	1,6	1,8	2,6	
Revenus locatifs	82,3	99,5	116,2	+16,8%
Impôt foncier non récupéré	-0,1	-0,3	-0,1	
Charges locatives non récupérées	-1,4	-1,7	-2,5	
Charges sur immeubles	-3,8	-4,1	-4,5	
Loyers nets	77,0	93,5	109,2	+16,8%
Revenus de gestion, d'administration et autre	1,2	2,3	2,5	
Amortissement et provisions	-13,4	-15,7	-17,6	
Charges de personnel	-4,2	-5,6	-6,5	
Charges externes	-3,8	-4,8	-6,9	
Charges d'exploitation	-20,2	-23,8	-28,5	+20,0%
Résultat Opérationnel Courant (ROC)	56,8	69,7	80,6	+15,7%
Résultat financier	6,1	3,2	0,9	
Impôts sur les sociétés	-2,4	-1,3	-0,6	
Résultat net, part du Groupe	60,5	71,6	80,9	+13,1%
BPA (en euros par action)*	0,83	0,98	1,08	

Assemblée générale mixte du 19 mai 2009