



Assemblée Générale Mixte

Jeudi 6 mai 2010

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 2009 :**
 - ⇒ Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2009.
 - ⇒ Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009.
 - ⇒ 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.
 - ⇒ Renouvellement du mandat d'administrateur de la société Generali Vie.
 - ⇒ Nomination du Cabinet Ernst & Young en qualité de Commissaire aux comptes titulaire.
 - ⇒ Nomination du Cabinet KPMG S.A. en qualité de Commissaire aux comptes titulaire.
 - ⇒ Nomination de la société AUDITEX en qualité de Commissaire aux comptes suppléant.
 - ⇒ Nomination de Monsieur Malcolm McLarty en qualité de Commissaire aux comptes suppléant.
 - ⇒ 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 :

- ⇒ Mise en harmonie des statuts avec les dispositions de la loi permettant la participation des actionnaires aux assemblées par des moyens électroniques de télécommunication.
- ⇒ Délégation de compétence conférée au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles ou existantes de la Société ou à des titres de créances, avec suppression du droit préférentiel de souscription, dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2, II du Code monétaire et financier.
- ⇒ Délégation de compétence conférée au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital ou de céder des actions autodétenues au profit des salariés.
- ⇒ Pouvoir pour les formalités.

Présentation de l'activité et des résultats 2009



❖ Intervenants :

⇒ **Jacques Ehrmann**, Président Directeur Général

⇒ **Marie-Flore Bachelier**, Directeur Financier

⇒ **Géry Robert-Ambroix**, Directeur Général Délégué

Présentation de l'activité et des résultats 2009



SOMMAIRE :

Page

❖ Panorama de l'année 2009
et chemin parcouru en 5 ans

7

❖ Résultats 2009

19

❖ Activité et développements

30

❖ Environnement et perspectives

50

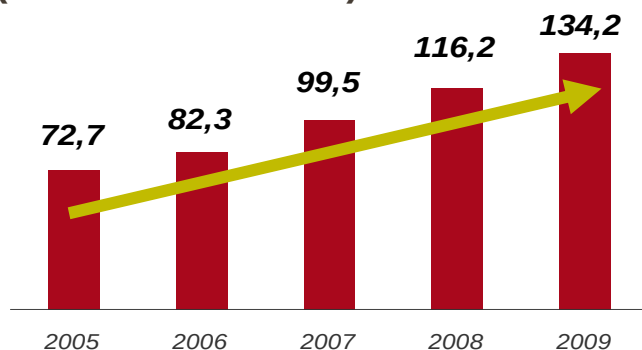


Panorama de l'année 2009 et
chemin parcouru en 5 ans

Mercialys, cinq ans de croissance soutenue

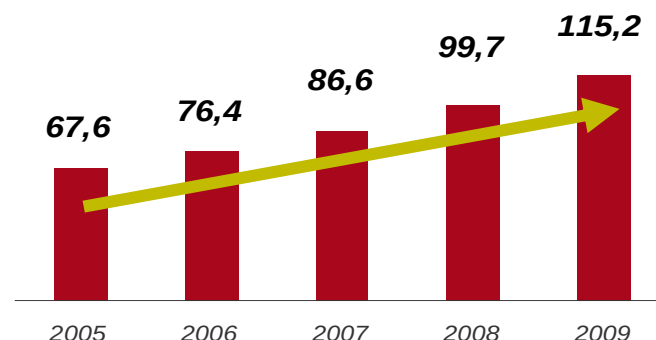
Revenus locatifs :
(en millions d'euros)

x 1,8 *



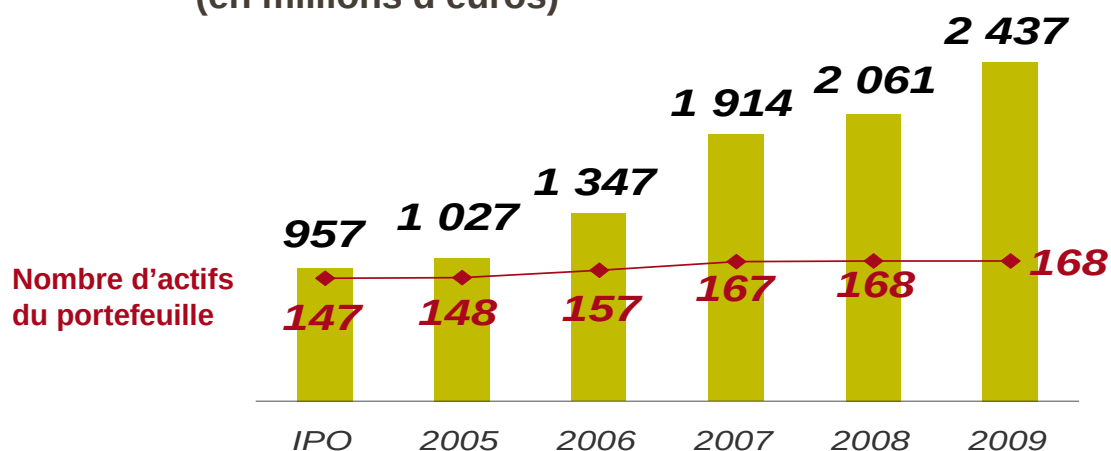
Cash flows :
(en millions d'euros)

x 1,7 *



Valorisation du Patrimoine :
(en millions d'euros)

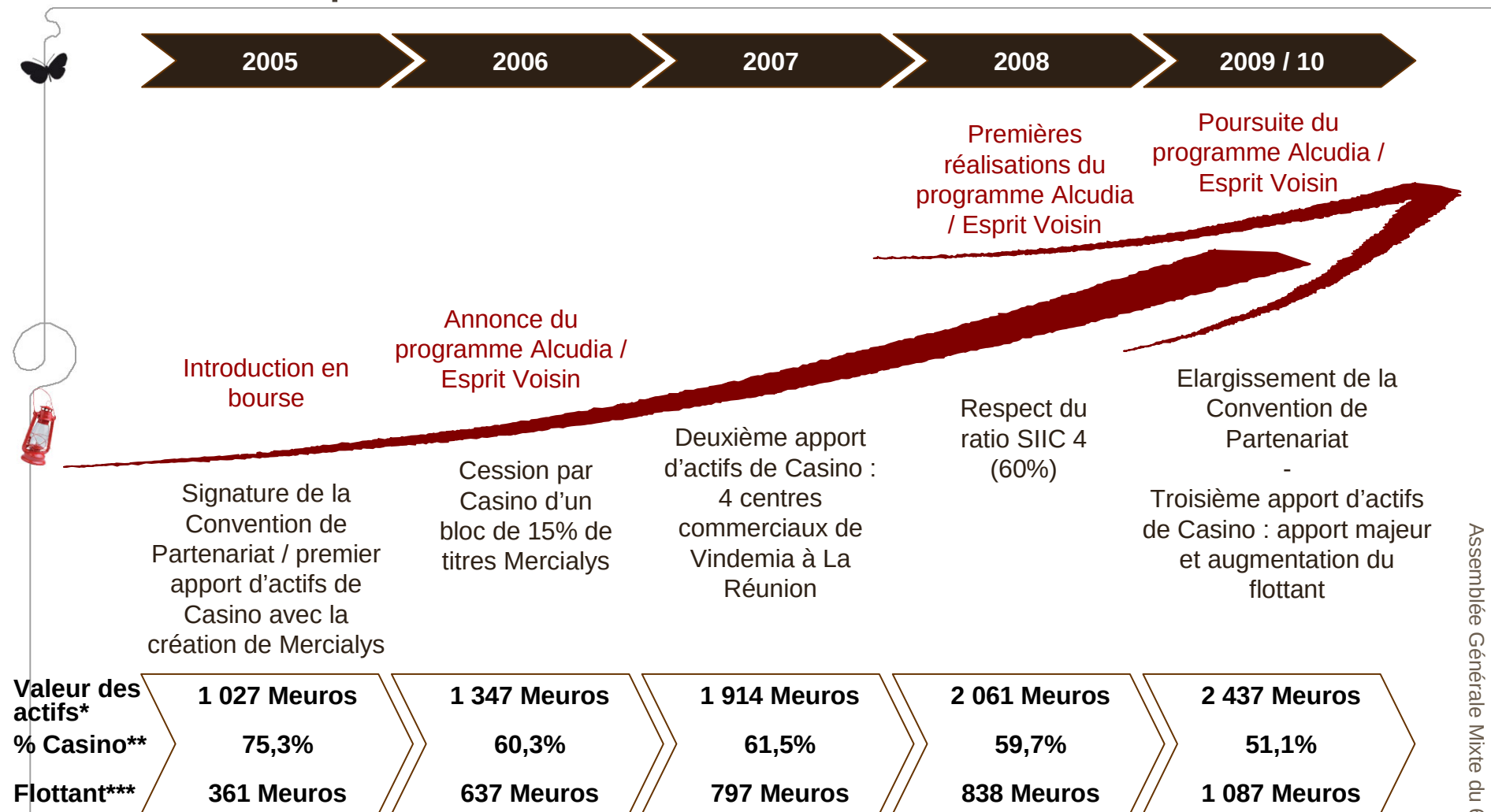
x 2,5 **



* Croissance entre le 31/12/2009 et le 31/12/2005

** Croissance entre la valeur d'expertise totale au 31 décembre 2009 et celle de l'IPO d'octobre 2005

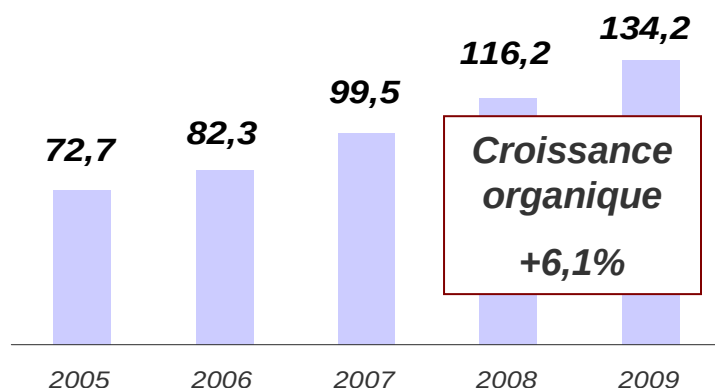
Une croissance qui découle de la stratégie mise en œuvre depuis l'IPO



En 2009, Mercialys a réalisé les objectifs qu'elle s'était fixés

❖ Les objectifs 2009 de Mercialys sont atteints

Des **revenus locatifs** en hausse de **+15,5%**



Des **cashflows d'exploitation courants** en forte hausse également

⇒ **+ 17,3%** sous l'effet combiné de la hausse des loyers et d'un focus sur les coûts de structure.

Nous avons été **particulièrement attentifs à l'évolution des coûts sur 2009**

En 2009, Mercialys a mis en œuvre une opération de croissance majeure

❖ Réalisation de l'opération de croissance la plus significative depuis l'IPO

◆ 25 actifs acquis pour **334 Meuros**

- ⇒ Des actifs en exploitation générant des revenus immédiats (extensions de galerie commerciale*, murs de 5 magasins et des surfaces d'hypermarchés à restructurer en galerie)
- ⇒ 7 extensions de galeries commerciales devant être livrées à compter de 2010 dans le cadre du programme Alcudia/L'Esprit Voisin.

◆ Croissance de la valeur du portefeuille de près de **+20%** et croissance attendue des revenus locatifs également de **+20%** une fois l'ensemble des actifs acquis mis en exploitation (soit + 24 M€ de revenus locatifs supplémentaires en année pleine).

◆ Amélioration de la liquidité du titre grâce à l'émission de 14,2 millions d'actions pour rémunérer l'apport de Casino ⇒ amélioration du flottant (à 48,9%) et entrée au **SBF 120** en fin d'année 2009.

Une conjoncture erratique mais dont les effets sont amortis par le modèle économique et social français

- 
- 
- ❖ Mesures en faveur du pouvoir d'achat (*aides de l'Etat en faveur de l'auto, ...*)
 - ❖ Indemnités chômage
 - ❖ Habitudes de consommation française

❖ La consommation des ménages résiste :

Biens manufacturés*	+1,0%
<i>dont Equipmt de la maison</i>	+2,8%
<i>dont Textile et cuir</i>	-1,7%
<i>dont Autres pdts manufacturés</i>	-0,9%

- ❖ L'activité des commerçants dans les centres commerciaux fléchit dans des **proportions mesurées -2,7%****
- ❖ Le modèle de centres commerciaux rattachés à une locomotive alimentaire **résiste** et ce d'autant mieux **sur les sites bénéficiant de plusieurs locomotives**

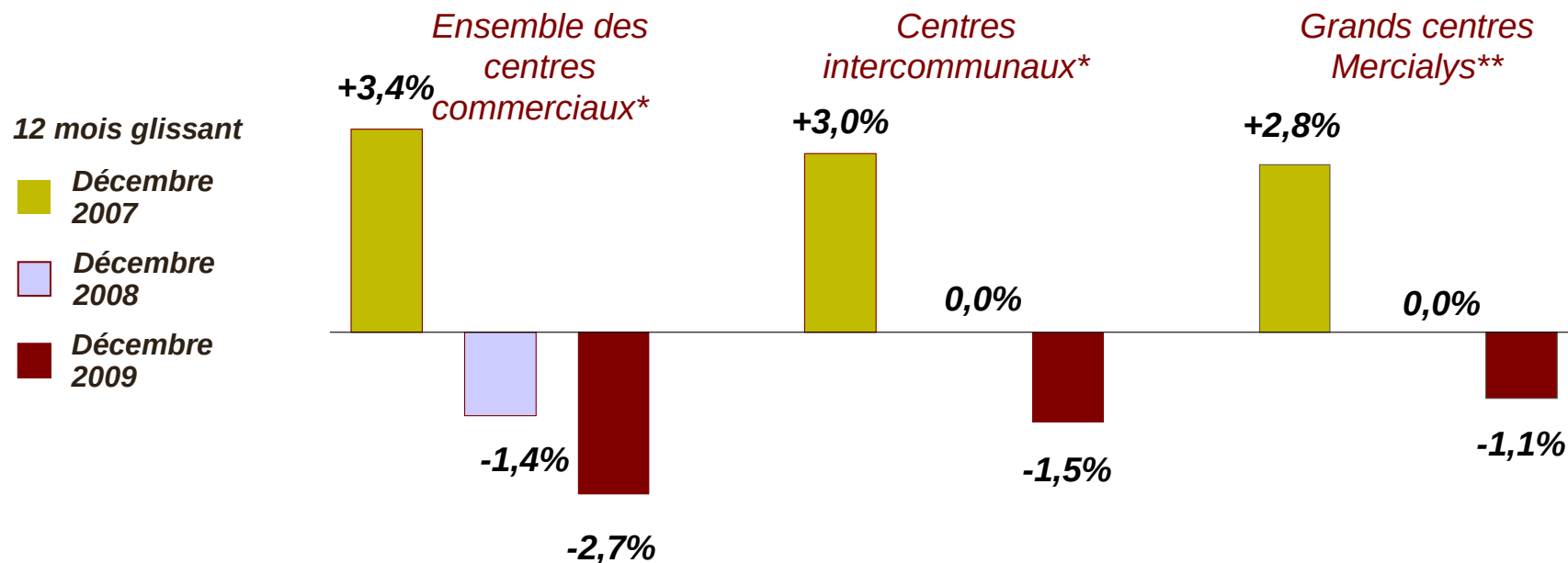
(*) Source INSEE : Evolution 12 mois glissants en volume à fin décembre 2009 (hors auto)

(**) Source CNCC : Evolution des chiffres d'affaires 12 mois glissants à fin décembre 2009 – Périmètre comparable

Dans ce contexte, les centres commerciaux de Mercialys tirent leur épingle du jeu

❖ Les centres intercommunaux résistent toujours mieux que la moyenne

❖ Les grands centres Mercialys bénéficient de la variété des enseignes présentes et des impacts positifs des rénovations Alcudia / Esprit Voisin



◆ La locomotive alimentaire, même si elle affiche un recul de ses chiffres d'affaires, continue de jouer son rôle et d'assurer un trafic aux commerces des centres intercommunaux.

(*) Source CNCC : évolution des chiffres d'affaires sur 12 mois glissants à Périmètre comparable

(**) Grands centres Mercialys à Périmètre comparable

L'Esprit Voisin, un concept plébiscité par nos clients ...

- ❖ **81%** des clients se sentent bien accueillis dans les centres rénovés au concept Alcudia/L'Esprit Voisin (contre 57% dans les autres centres témoins)
- ❖ **55%** des clients prennent du plaisir en faisant leur course (contre 27% dans les autres centres témoins)
- ❖ **64%** des clients se sentent en confiance et cela les incite à en profiter (contre 27% dans les autres centres témoins)



L'Esprit Voisin augmente la satisfaction de la clientèle et l'attractivité des centres Mercialys.

Source : enquête Culture Clients de février 2009 sur les 14 sites rénovés et étendus à L'Esprit Voisin.

...mais aussi par les enseignes et nos pairs

- ❖ Le concept de l'Esprit Voisin a été primé par Le Procos*
 - ⇒ *La rénovation/extension de Besançon Châteaufarine au concept Esprit Voisin a reçu le prix 2010 du Procos de la meilleure extension*
 - ⇒ *Les enseignes saluent par là même la qualité et la pertinence du travail réalisé*
- ❖ L'Esprit Voisin, lauréat des *Janus du Commerce 2009*
 - ⇒ *Label décerné par l'Institut Français du Design, dont le jury était présidé par Eric Ranjard, Président du CNCC***
 - ⇒ *Récompense les concepts qui cherchent à « humaniser l'acte de commerce » et à améliorer le quotidien du consommateur.*
- ❖ Les sites traités dans le cadre du programme Alcudia / Esprit Voisin à partir de 2008 viennent **renforcer la performance du portefeuille** de Mercialys

Des atouts renforcés par des actions ciblées visant à développer la fréquentation

❖ La fidélisation un programme ambitieux / une échelle nationale

Mercialys innove en proposant le programme de Fidélité S'Miles (*développé pour la SNCF, les Galeries Lafayette, Casino, Shell, BHV, Monoprix, ...*) dans ses centres

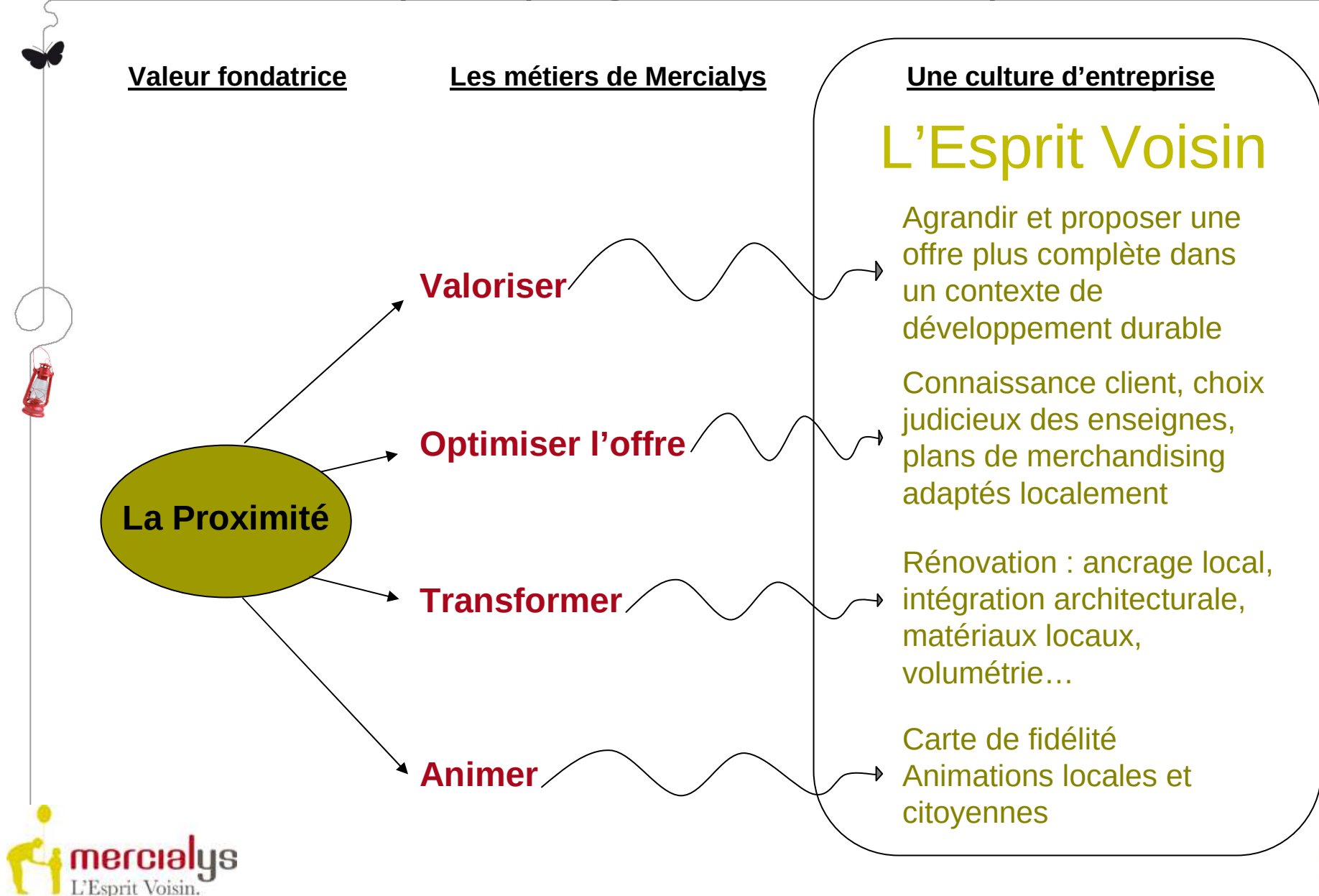
⇒ La même carte de fidélité que les magasins alimentaires Casino qui donne également accès aux programmes de fidélité des autres partenaires du programme S'Miles

⇒ Un programme de plus de 16 millions de porteurs

⇒ Cumulable avec les programmes de fidélité des enseignes des Centres commerciaux de Mercialys



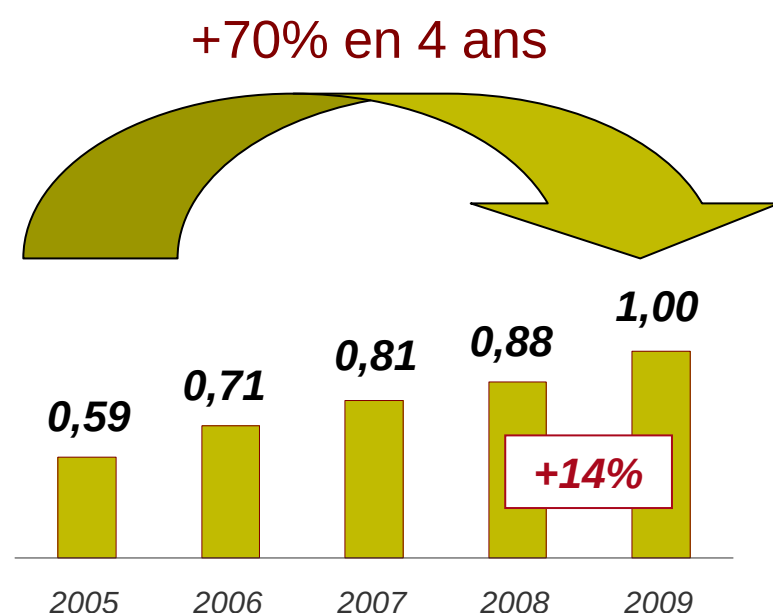
L'Esprit Voisin, plus qu'un concept, une véritable culture client qui imprègne toute l'entreprise



Un business model qui soutient la performance

- ❖ Un dividende proposé* pour 2009 en croissance de +14% par rapport au dividende de l'exercice 2008
- ❖ Un rendement de 4% sur la base du cours actuel

 *Dividende par action
(Euro)*



**Croissance du Résultat
opérationnel courant
consolidé sur la même
période : +71%**

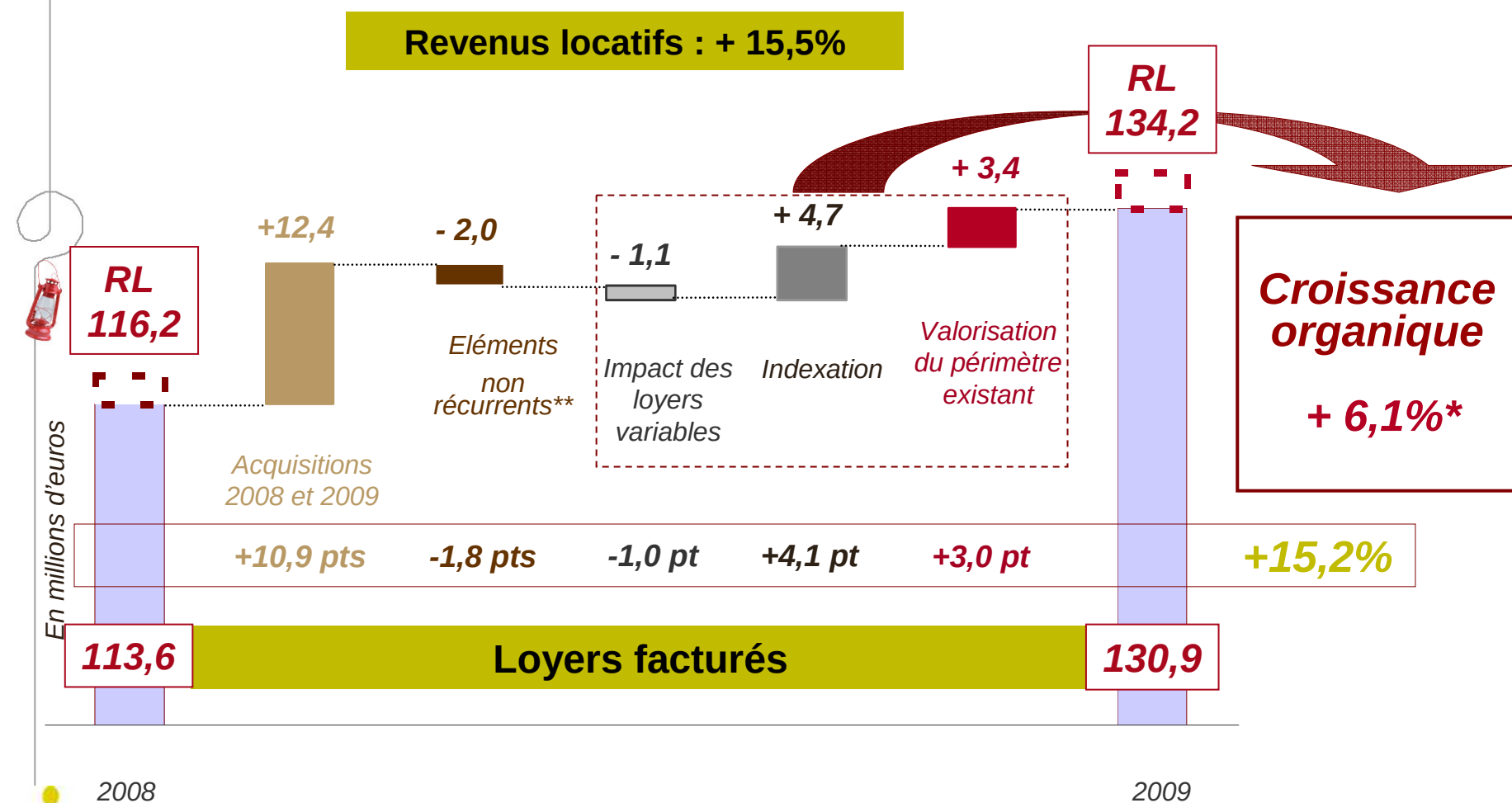
*Ce dividende ayant fait l'objet du
paiement d'un acompte de 0,44 euro
par action en octobre 2009, le solde
de 0,56 euro par action sera versé le
14 mai 2010.*



Résultats 2009

Croissance des revenus locatifs : objectif atteint

- ❖ Objectif de 15% de croissance des revenus locatifs dépassé
- ❖ Maintien d'une croissance organique des loyers forte à + 6,1%



(*) Croissance des loyers facturés entre 2008 et 2009 à périmètre constant y compris effet de l'indexation

(**) -0,7 Meuros dû à la vacance stratégique liée au programme Alcludia/Esprit Voisin et -1,3 Meuros lié à des mesures exceptionnelles de soutien à quelques centres

Un résultat net en hausse de 15%

En millions d'euros

	31/12/07	31/12/08	31/12/09	Var. 09/08
Loyers facturés	97,7	113,6	130,9	+15,2%
Droits d'entrée	1,8	2,6	3,3	
Revenus locatifs	99,5	116,2	134,2	+15,5%
Impôt foncier non récupéré	-0,3	-0,1	-0,2	
Charges locatives non récupérées	-1,7	-2,5	-3,1	
Charges sur immeubles	-4,1	-4,5	-5,2	
Loyers nets	93,5	109,2	125,8	+15,2%
Revenus de gestion, d'administration et autre	2,3	2,5	3,1	
Amortissement et provisions	-15,7	-17,6	-21,6	
Charges de personnel	-5,6	-6,5	-7,7	
Charges externes	-4,8	-6,9	-6,5	
Charges d'exploitation	-23,8	-28,5	-32,6	+14,3%
Résultat Opérationnel Courant (ROC)	69,7	80,6	93,1	+15,5%
Résultat financier	3,2	0,9	-0,3	
Impôts sur les sociétés	-1,3	-0,6	0,2	
Résultat net, part du Groupe	71,6	80,9	93,1	+15,0%

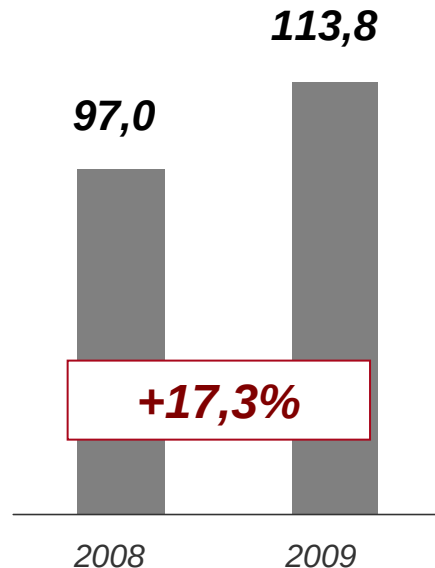
Améliorer la productivité en préservant des marges de manœuvre pour accompagner nos centres

- ❖ Mercialys a entrepris en 2009 un plan de contrôle des dépenses
 - ⇒ Des charges de structures nettes* stables à 11,0 millions d'euros alors que la valeur du portefeuille augmente de près de 20%
 - ⇒ Des charges non récupérées sur immeuble qui augmentent de 20% en ligne avec la croissance externe et en raison des restructurations Alcudia / L'Esprit Voisin qui créent de la vacance stratégique ponctuelle
- ❖ Les marges de manœuvre ainsi créées ont été utilisées partiellement pour financer des opérations ciblées sur quelques sites
 - ◆ *Lancement et support de la Fidélisation*
 - ◆ *Abondement de certains budgets de communication*
 - ◆ *Accompagnement de certains locataires clés sur leur site dans leurs projets de conquête ou de relance*
 - ⇒ **Objectif : renforcer nos sites en travaillant sur la pérennisation des flux**

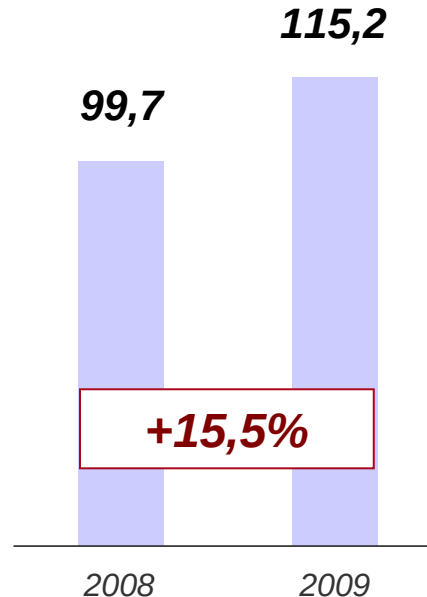
Une nette amélioration de la performance opérationnelle

- ❖ Les cashflows d'exploitation courants augmentent plus fortement que les revenus locatifs +17,3%

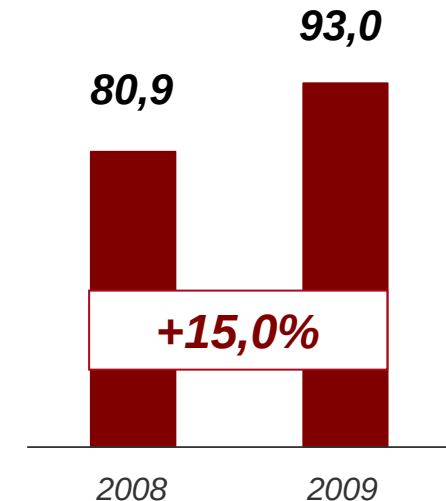
Cash flows d'exploitation courants*



Cash flows**



Résultats net, part du Groupe



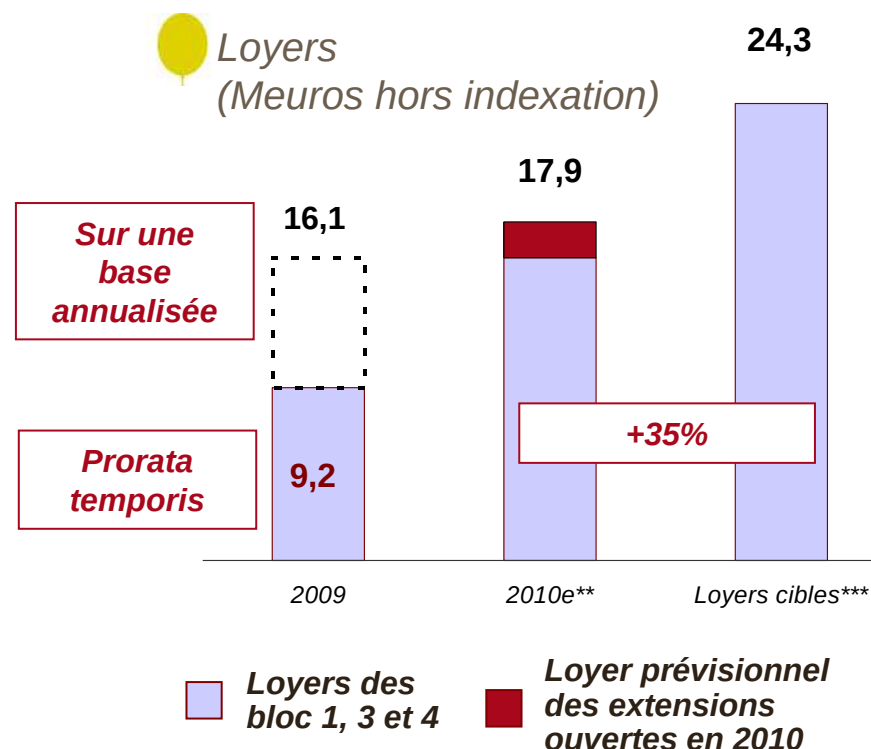
Forte baisse des produits financiers entre 2008 et 2009 (de 1,4 Meuros à 0,2 Meuros) du fait de la baisse de la trésorerie moyenne et des taux

Une année de croissance externe majeure

❖ L'opération de croissance externe la plus significative que Mercialys ait réalisé depuis l'IPO a eu lieu au premier semestre 2009

◆ *Apports par Casino de **25 actifs** en cours de développement dans le cadre du programme Alcudia/L'Esprit Voisin pour un montant de **334 Meuros*** ⇒ croissance de la valeur du portefeuille de près de **+20%***

1	Actifs neufs en exploitation	3 actifs 47 Meuros*
2	Actifs en développement avancé	7 actifs 113 Meuros*
3	Lot réduction de m ² Hypers (réserve et vente)	10 actifs 50 Meuros*
4	Actifs à rappeler avant restructuration complexe Alcudia	5 actifs 124 Meuros*



(*) Valeur d'apport

(**) Y compris quote part de loyers sur extensions livrées en 2010 (bloc 2)

(***) Loyers cibles = Chiffres potentiels totaux après mise en exploitation des projets d'extension de galeries marchandes apportés sur une base année pleine- Hors indexation

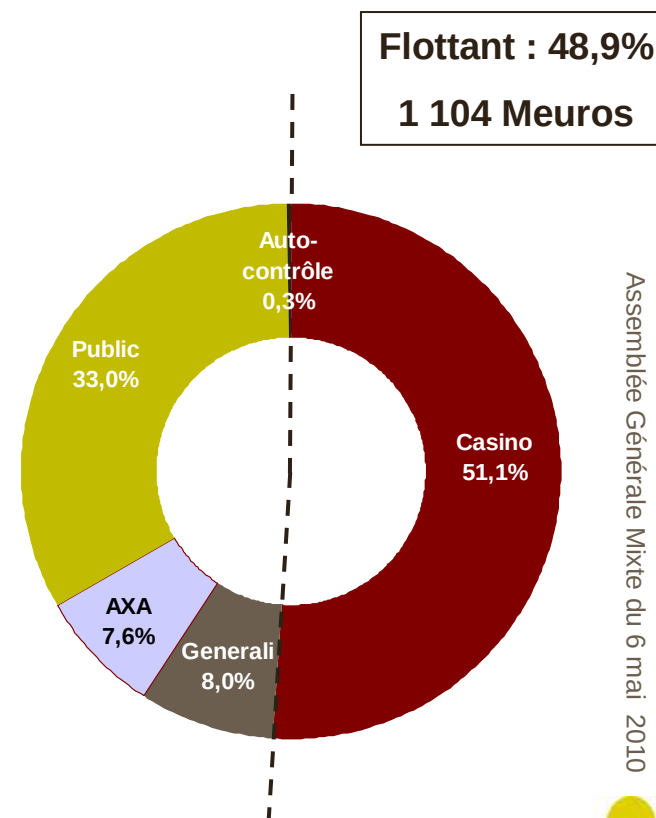
Le profil financier de Mercialys renforcé

- ❖ Casino a reçu en contrepartie de ses apports 14,2 millions d'actions Mercialys sur la base d'une valeur d'échange égale à 23,50 euros / action
- ❖ Casino a redistribué 14 millions d'actions à ses actionnaires sous forme de dividende en nature
 - ⇒ *Dilution de Casino : le Groupe Casino détient aujourd'hui **51,1%** du capital*
 - ⇒ **Augmentation** en taille et en pourcentage du flottant de Mercialys
 - ⇒ *Augmentation de la liquidité : **entrée au SBF 120***
- ❖ Cette opération s'est faite sans impact négatif sur le cours : absorption du flowback de titres de juin à septembre 2010



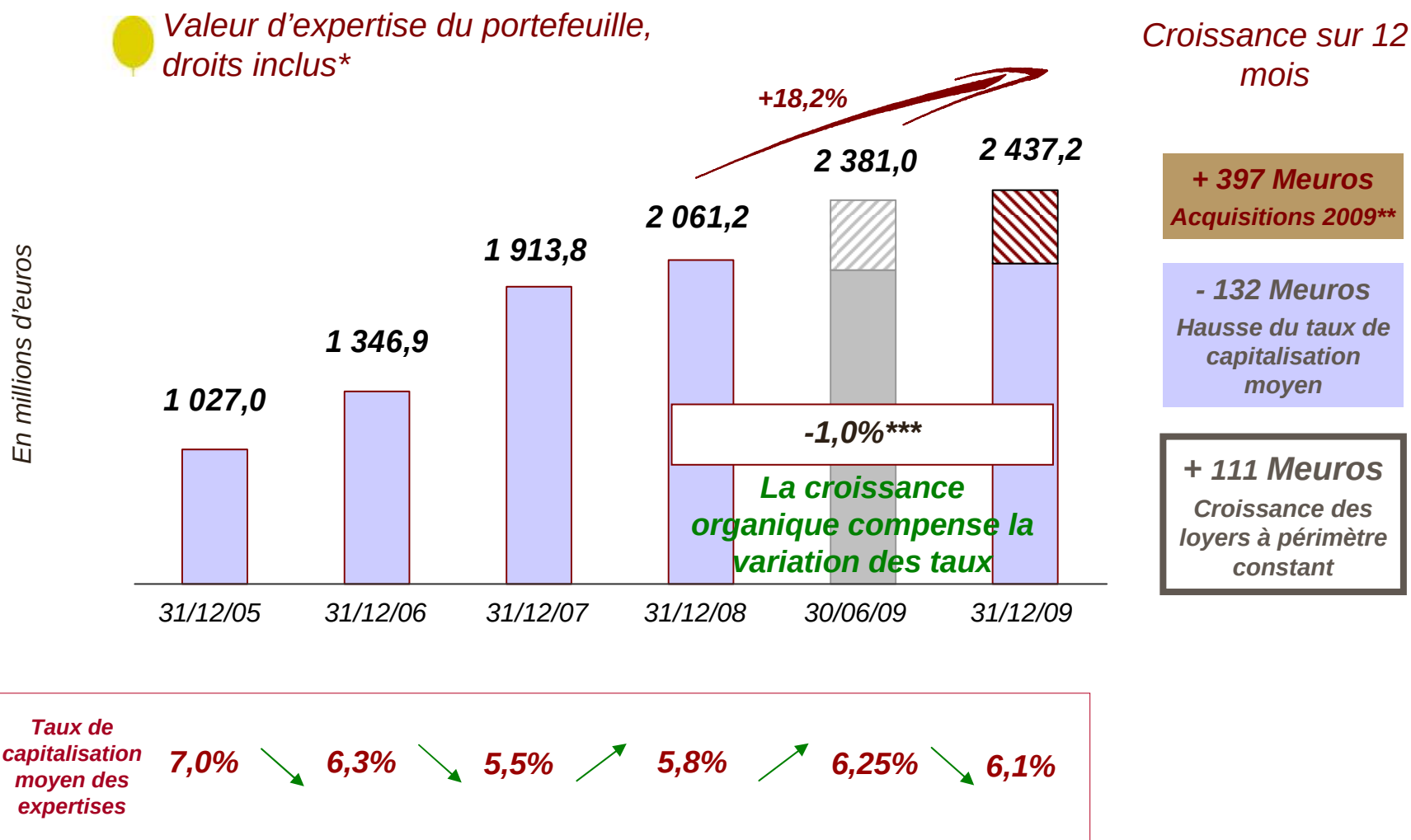
Actionnariat au 31/12/09

Capitalisation boursière :
2 258 Meuros



Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2010

Une valeur de portefeuille quasiment stable à périmètre constant



(*) Valorisation, basée sur les expertises d'Atis Real, de Catella et de Galtier

(**) Incluant notamment, pour une valeur d'expertise de 390 Meuros, les 25 actifs acquis auprès de Casino

(***) A périmètre constant

Un ANR par action également quasiment stable sur l'exercice



Facteurs de variation entre fin 2008 et fin 2009 en valeur

+ 434 Meuros

Cashflows 2009 : +115 Meuros



Entrée de périmètre : + 397 Meuros

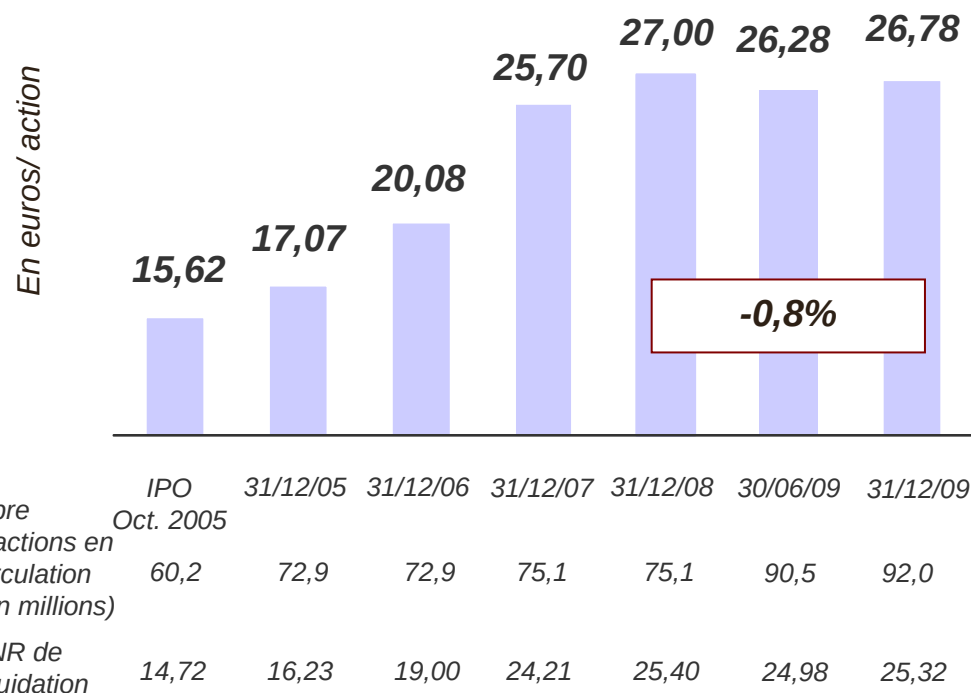
Effet de la hausse des loyers à périm. constant : +111 Meuros

Divers : -37 Meuros

Paiement du dividende : - 20 Meuros**

Impact des taux de capitalisation : - 132 Meuros

Actif net réévalué par action*



(*) Actif net réévalué de remplacement (droits inclus)

(**) 32,5% du solde du dividende 2008 (0,48 euro par action) + 19,8% de l'acompte sur dividende 2009 payés en cash

Une structure bilancielle solide

Actif

<i>En millions d'euros</i>	31/12/08	31/12/09
Immeubles de placement	1 231,3	1 573,1
Actifs Financiers	11,7	13,0
Autres actifs	1,0	1,0
Total de l'actif non courant	1 244,0	1587,2
Trésorerie et c/c Casino	10,6	69,9
Clients et autres créances	13,3	19,9
Total de l'actif	1 267,9	1 677,0

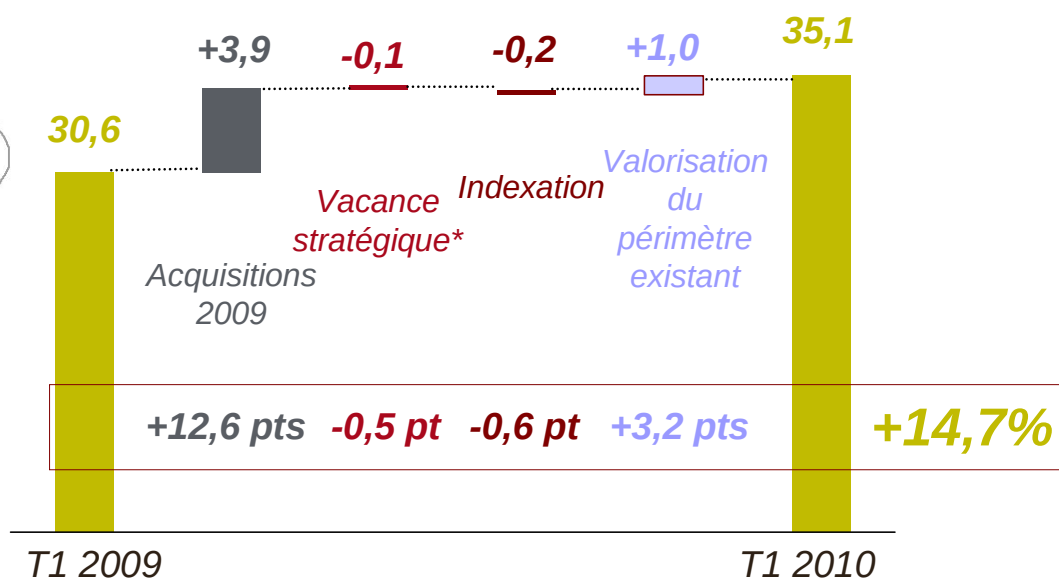
Passif

Capitaux propres, part du Groupe	1 206,1	1 606,3
Intérêts minoritaires	0,6	0,6
Capitaux propres de l'ensemble consolidé	1 206,7	1 606,9
Dettes Financières	15,6	11,1
Dépôts et cautionnements*	19,3	21,3
Dettes fournisseurs et autres dettes	26,3	37,6
Total du passif	1 267,9	1 677,0

* A compter de l'exercice clos au 31/12/2008, les dépôts et cautionnements sont présentés sur une ligne distincte.

Pour le 15ème trimestre consécutif, Mercialys réalise une croissance à deux chiffres de ses revenus locatifs au 1^{er} trimestre 2010

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



Revenus locatifs : +14,8 %

✓ Des indicateurs de gestion locative satisfaisants :

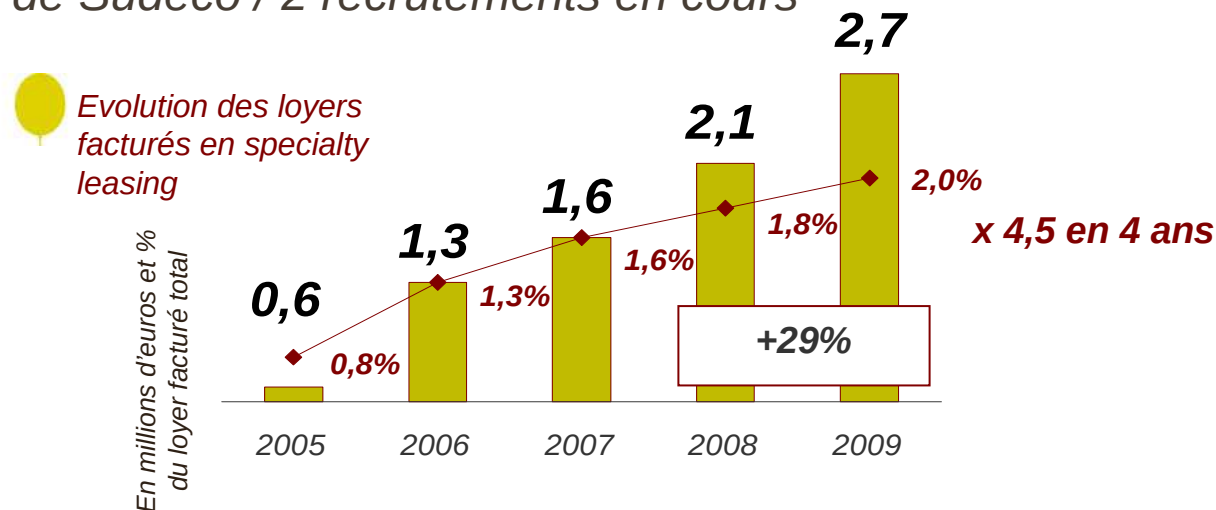
- Le taux de vacance courante reste faible : **2,3%** (stable par rapport au 31/12/2009)
- Un nombre de défaillances très limité : **6 liquidations** constatées au T1 2010 (sur un total de 2 650 baux à fin mars 2010)
- Un taux de recouvrement de la facturation sur 12 mois à fin mars 2010 qui reste élevé : **98,1%** (stable par rapport au 31/12/2009)



Activité et développements

Une activité soutenue pour renforcer l'offre de nos centres ...

- ❖ Un nombre de baux signés record : 306 baux signés en 2009 contre 232 en 2008. Renouvellements, recommercialisations et commercialisations de nouveaux espaces
 - ◆ 114 baux ont été recommercialisés (vs 70 en 2008), et
 - ◆ 106 baux ont été renouvelés (vs 107 en 2008)
 - ◆ 86 baux ont été signés au titre des extensions en développement (vs 55 en 2008)
- ❖ Une forte croissance du speciality leasing (location temporaire des malls)
 - ◆ Renforcement des équipes : 2 personnes dédiées à fin 2009 en support des équipes de Sudéco / 2 recrutements en cours



...et leur attractivité

Mise en place de la fidélisation : une nouvelles preuve de l'Esprit Voisin

Un positionnement fort

« L'Esprit Voisin » répond aux attentes des consommateurs : services pratiques, facilité, reconnaissance individuelle, attachement au lieu d'achat...

Une mission

Optimiser le flux dans nos centres commerciaux en renouvelant les propositions d'animation

Programme de fidélisation

Cohérence accrue
au niveau du
centre :
Hypermarché
+ Galerie



Opportunité
Club Avantages
: bénéficier
d'une
expertise



Une carte de fidélité adaptée

L'Esprit Voisin,
c'est aussi
récompenser la fidélité des clients

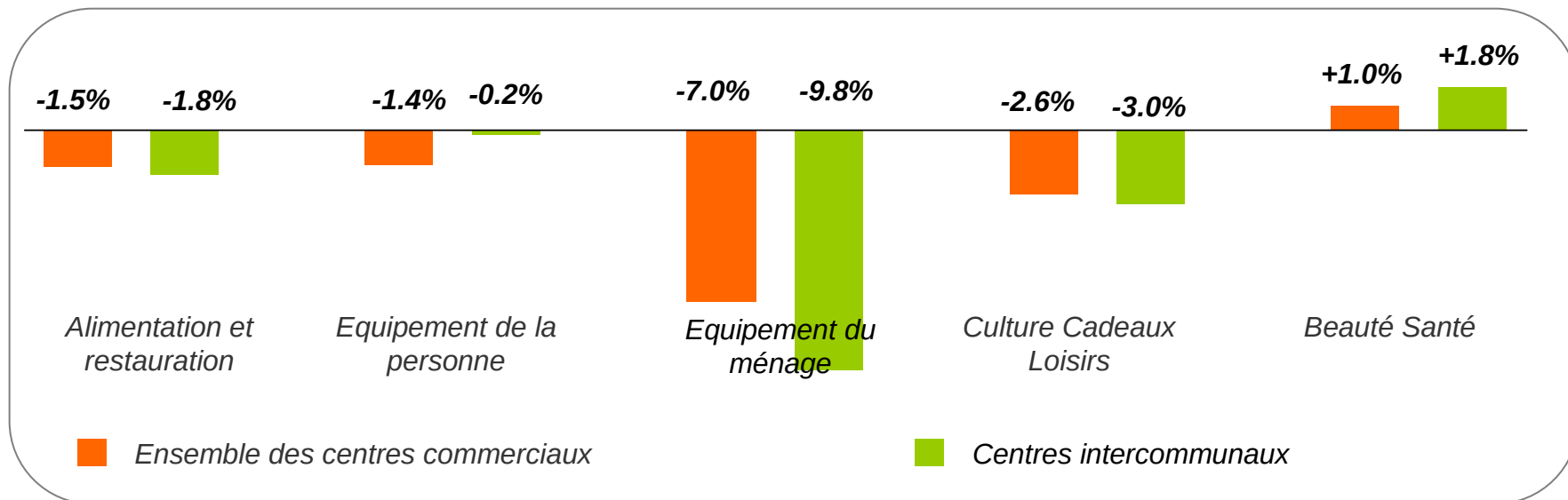
Un outil d'animation ambitieux

Booster le trafic
grâce à un programme
innovant et différenciant

Des centres qui bénéficient d'un mix favorable dans l'environnement actuel



❖ Des secteurs d'activités* qui résistent mieux :



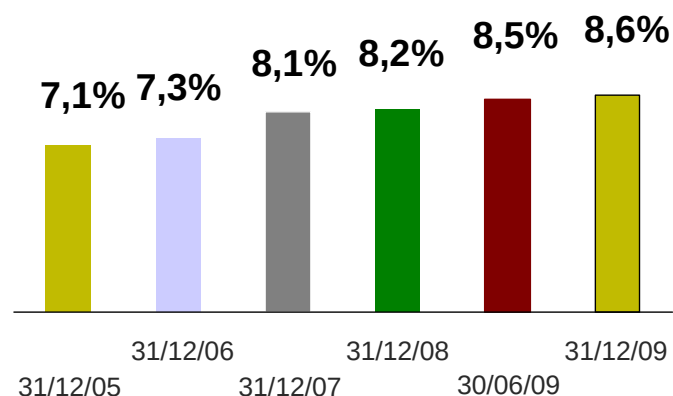
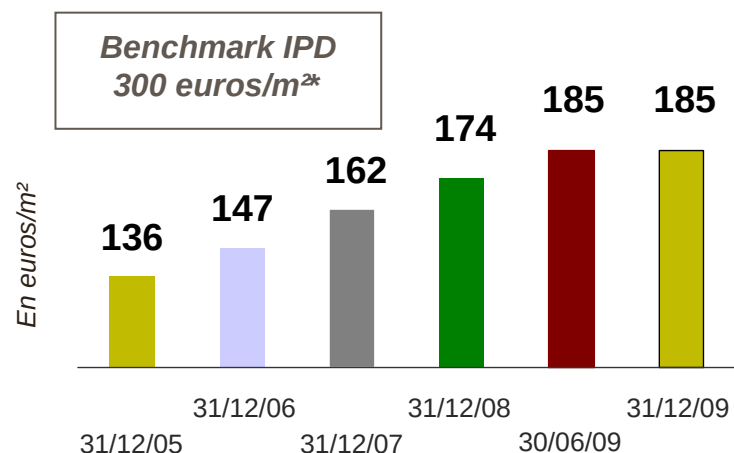
- ◆ Les secteurs « Equipement de la personne » et « Beauté Santé » sont particulièrement présents chez Mercialys.
- ◆ A l'inverse, le secteur « Equipement du ménage » est sous représenté dans notre parc

La structure de l'offre Mercialys assure une meilleure résistance globale des CA en 2009.

Nos indicateurs de gestion démontrent une forte résistance du portefeuille

❖ Une valeur locative brute moyenne de **185 euros/m²**

❖ Un coût d'occupation bas à **8,6%****



- ❖ Le taux de recouvrement du quittancement annuel 2009 s'établit à un niveau élevé de **98,3%** contre 99,1% pour l'année 2008
- ❖ Le taux de vacance courante reste faible à **2,3%** (contre 2,0% au 31/12/08)
- ❖ Le nombre de défaillances est très limité : **10 liquidations** ont été constatées du 1er janvier au 31 décembre 2009 (sur 2 628 baux à fin décembre 2009) et 10 lots vacants du fait de liquidations ont été recommercialisés

Alcudia / Esprit Voisin : un premier bilan très positif pour les ouvertures 2008-2009

Les centres agrandis

Arles
Besançon
Lanester
Le Puy
Valence Sud

La surface développée

Galerie marchande

+ 19 000 m²

Les résultats commerciaux

Progression du chiffre d'affaires
des galeries marchandes depuis
l'ouverture (*) :

+ 300 pb par rapport au CNCC



L'Esprit Voisin, c'est aussi être acteur du Développement Durable

- ❖ Mercialys a entrepris en 2009 un audit en matière de Responsabilité Sociale d'Entreprise (RSE)
 - ⇒ Structuration de la démarche RSE de l'entreprise
 - ⇒ Développement du reporting environnemental
 - ◆ Réduction de la consommation d'énergies
 - ◆ Optimisation de la gestion de l'eau et des déchets
 - ◆ Intégration environnementale harmonieuse des sites
 - ◆ Accessibilité des sites par des moyens de transports « doux »
 - ⇒ Renforcer les relations avec les parties prenantes
 - ◆ Préservation de la qualité de vie des riverains durant les travaux
 - ◆ Amélioration du confort des clients et du personnel

Besançon Chateaufarine, un centre commercial citoyen :



Projets Alcudia / Esprit Voisin : 7 ouvertures attendues en 2010

Commentaire général

Dans un contexte économique difficile, les projets actuellement en travaux respectent leurs objectifs initiaux :

- **dates d'ouverture** des projets maintenues
- **rendements locatifs** en ligne avec les prévisions
- **commercialisation** des projets en phase finale

Les centres en travaux

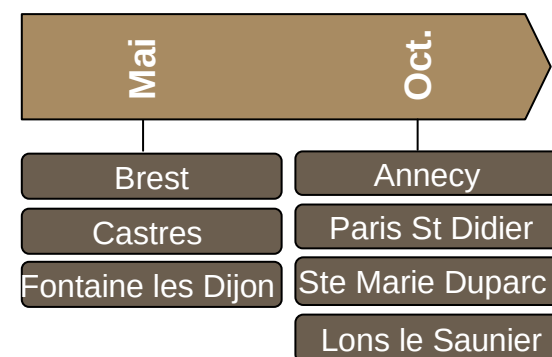
Annecy
Brest
Castres
Fontaine les Dijon
Paris Saint-Didier
Ste Marie Duparc
Lons le Saunier

La surface développée

Galerie marchande

+ 22 000 m²

Planning



Alcudia / Esprit Voisin : Les ouvertures 2010

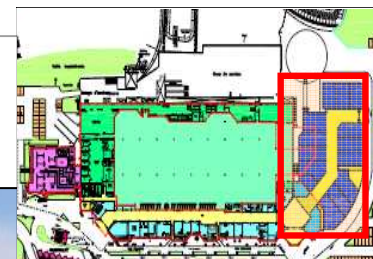
Castres (*)

Extension de la galerie marchande de 2 260 m²

Ouverture le 20 mai 2010



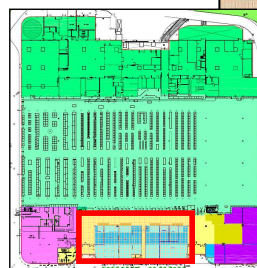
Ouverture le 5 mai 2010



Brest

Restructuration du Castorama : création de 16 boutiques et une moyenne surface (4 900m²)

Ouverture le 26 mai 2010



Fontaine les Dijon (*)

Extension de la galerie marchande de 1 100 m²

(*) Projets acquis en 2009

Alcudia / Esprit Voisin : Les ouvertures 2010

Annecy (*)

Extension de la galerie marchande de 4 800m²



**Ouverture le 20
octobre 2010**



**Ouverture octobre
2010**



Ste Marie Duparc (*)
Extension de la galerie marchande de 8 600 m²

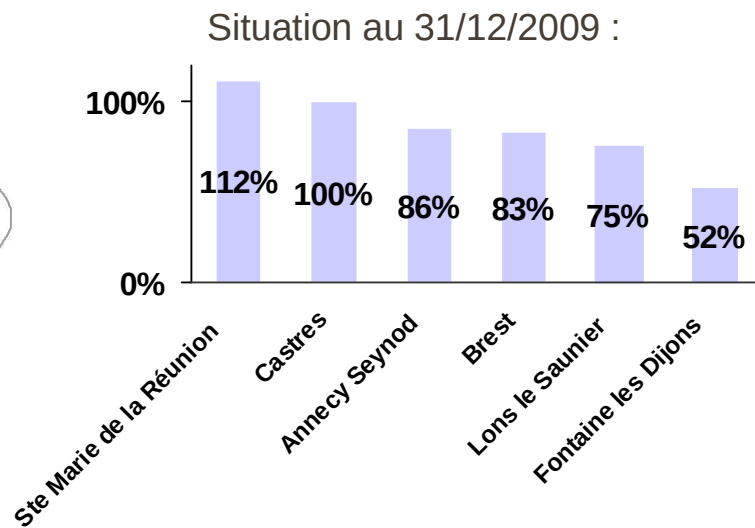
**Ouverture
octobre 2010**



Paris St Didier (16^{ème})
Restructuration de la galerie marchande

Des succès en matière de pré-commercialisation des extensions

- 
- ❖ **La commercialisation des extensions 2010 est bien avancée**
(taux en valeur locative / valeur objectif)



- ❖ Des nouvelles enseignes très dynamiques rejoignent nos centres
Happy, RG 512, Kaporal 5, Undiz, Jack & Jones, Vero Moda

- ❖ Des enseignes qui font confiance aux centres Mercialys

- ◆ Arrivée de **la FNAC** à Annemasse
- ◆ **H&M** s'installe à Niort
- ◆ Le premier **H&M** de la région Franche-Comté s'implante à Besançon Chateaufarine
- ◆ **Swarovski** s'implante à Besançon
- ◆ Arrivée de **l'OM** (Olympique de Marseille) sur Marseille La Valentine

Au-delà des actifs acquis cette année, la mise en œuvre se poursuit

- ❖ 16 CDAC obtenues en 2009 représentant 50 000 m² de surface de vente et 3 CDAC déjà obtenues en 2010 représentant 7 000 m² de surface de vente
- ❖ Lancement d'un nouveau programme de thématisation sur 16 centres commerciaux : 3 centres en 2010, 8 en 2011 et 5 en 2012
- ❖ Objectif de 8 livraisons d'extensions Alcudia / Esprit Voisin en 2011

Marseille la Valentine



Annemasse

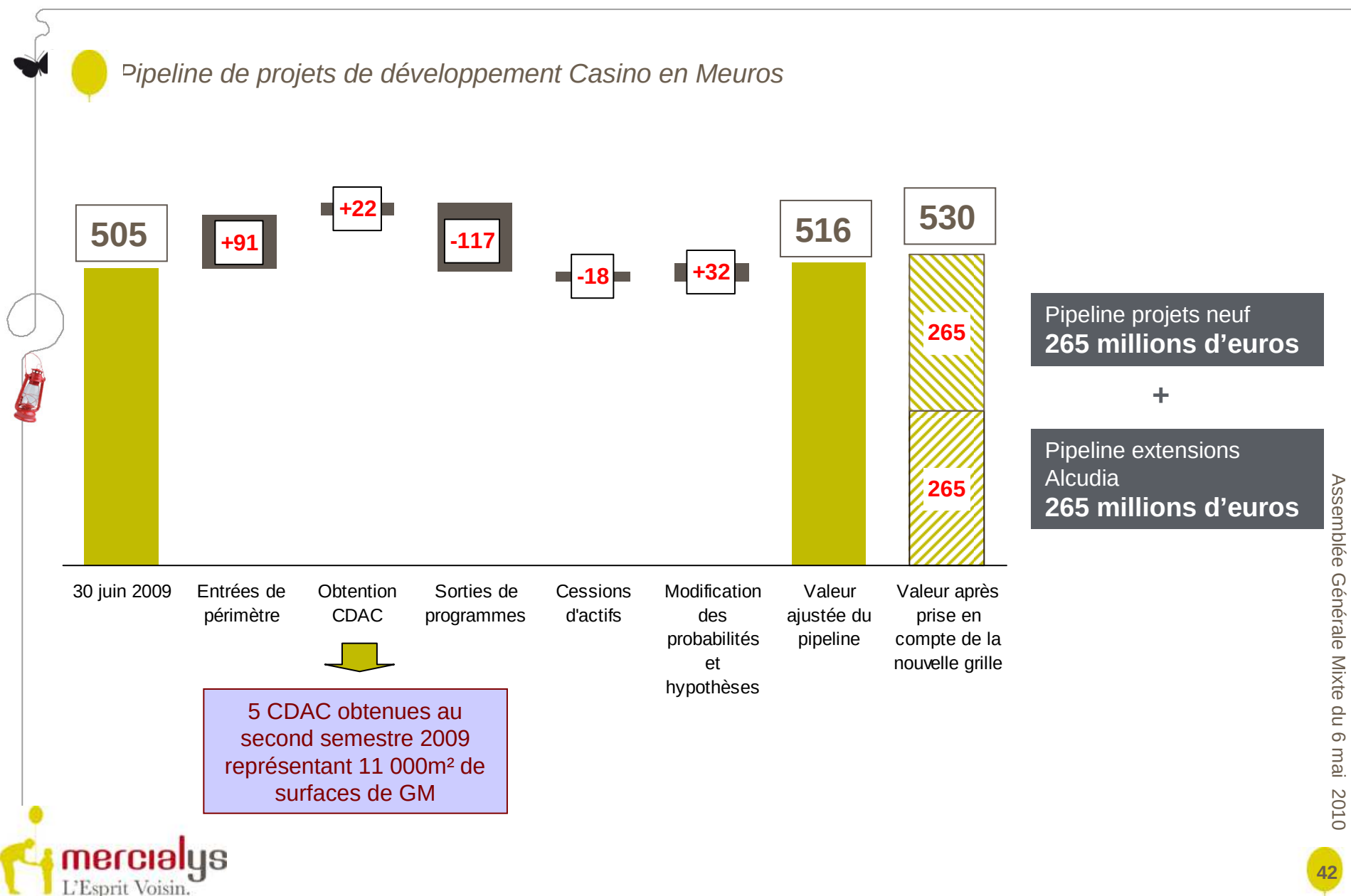


Istres



Auxerre

Le pipeline Casino continue de croître



Développement du site de la Caserne de Bonne à Grenoble* : un territoire urbain en mutation

- ❖ Site ayant fait l'objet d'un concours de la ville de Grenoble en 2006 et dont le promoteur Apsys était lauréat
 - ◆ 17 300 m² GLA de commerces : 9 grandes et moyennes surfaces, 38 boutiques et 5 restaurants + 300 places de parking (payant)
 - ◆ 2 800 m² de bureaux
 - ◆ S'inscrivant dans un programme plus vaste de revalorisation de 8,5 hectares d'anciens terrains militaire incluant également 850 logements, une résidence hôtelière et un hôtel 4*, une résidence étudiante, un cinéma, une piscine, une école et deux parcs paysagers.
- ❖ Des enseignes prestigieuses : Monoprix, H&M, Nature et Découvertes, Au Vieux Campeur
- ❖ Ouverture prévue en septembre 2010
- ❖ Une commercialisation réalisée à 67,5% au 31/12/2009

MONOPRIX

H&M

 Au Vieux Campeur

 Nature
& Découvertes
natureetdecouvertes.com

La Caserne de Bonne à Grenoble : zone commerciale

Bât A – 10.887 m² GLA de commerces en R-1, Rdc et R+1 (5MS, 21 boutiques, 4 restaurants, 2 kiosques) dont Monoprix 3150 m² GLA Bureaux 1.643 m² SU aux R+1 et R+2 Résidence étudiante 130 logements



Bât E – Commerces 500 m² GLA en Rdc (1 restaurant, 3 boutiques)



Bât B - Commerces 1.489 m² GLA en RDC+1 (2 MS, 1boutique) Bureaux 684 m² SU au R+2



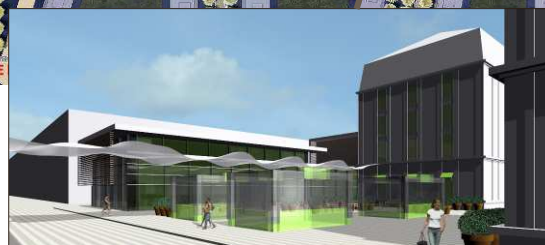
Bât Eiffage
Nature et Découvertes 467 m² GLA en RDC



Bât C - Commerces 982 m² GLA en RDC (7 boutiques) 30 logements sur 3 niveaux



Bât Le Connestable
825 m² GLA en RDC (6 boutiques)



Placette Carnot
3 Kiosques 70 m² GLA



Bât D - H&M 2.075 m² GLA en RDC+2 étages Bureaux 444 m² SU au R+3

La Caserne de Bonne à Grenoble : données économiques

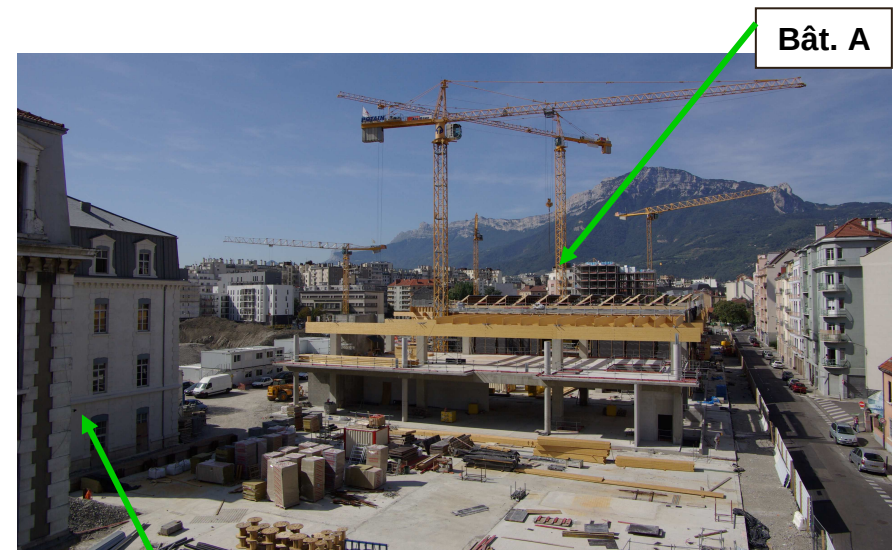
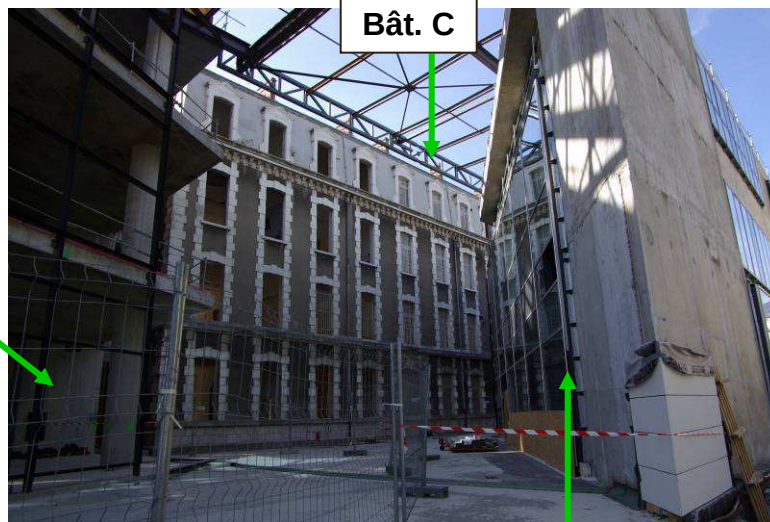


❖ Loyers prévisionnels :

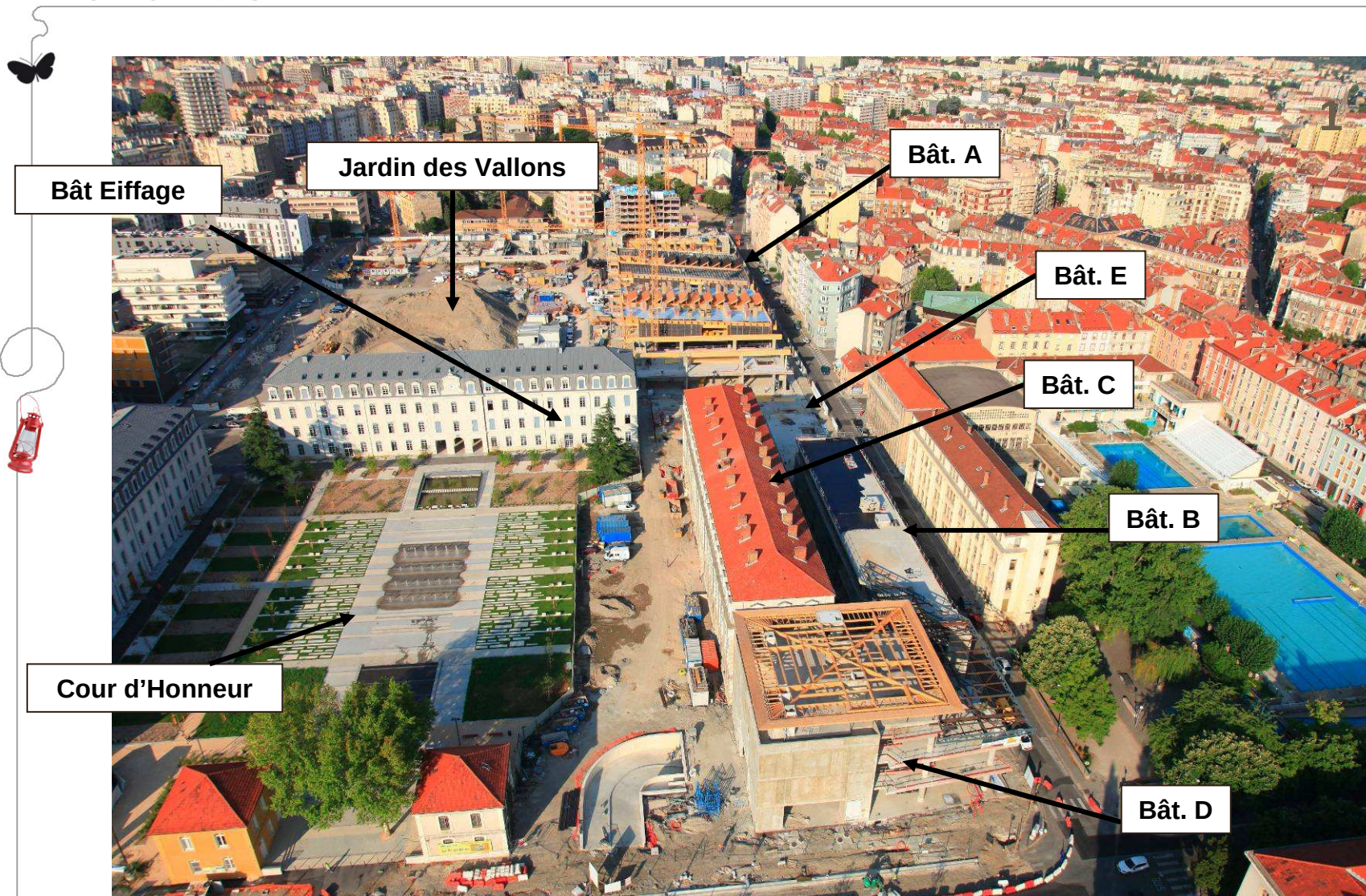
- ◆ *Commerces : 5,0 Meuros*
- ◆ *Bureaux : 0,5 Meuros*
- ◆ *Parkings : 0,4 Meuros*
- ◆ *Droits d'entrée prévisionnels : 0,8 Meuros*



❖ Prix d'acquisition de l'immeuble (*prévisionnel*) : 92,2 Meuros



La Caserne de Bonne à Grenoble : photos du chantier



Acquisition d'un centre commercial sur un site Leclerc proche de Strasbourg



- ❖ Mise en place d'un partenariat avec les Coop d'Alsace
 - ◆ **Objectif** : développer en commun une extension sur le site de Geispolsheim (périphérie de Strasbourg) appartenant aux Coop d'Alsace
 - ◆ Création d'une JV qui rachète la galerie marchande et développera l'extension et la rénovation de l'existant
 - ◆ 20 millions d'investissements totaux d'ici avril 2011 pour un actif valorisé à terme **plus de 30 millions d'euros**
- ❖ Un partenariat prometteur pour Mercialys : l'expertise Alcudia / Esprit Voisin s'exporte
 - ◆ Capacité à créer de la valeur de manière sécurisée et profitable sur des sites où Mercialys n'est pas implantée.
 - ◆ Vente de l'expertise d'Asset Management.
 - ◆ Extension possible du modèle sur les sites en copropriété et d'autres sites détenus par des tiers.

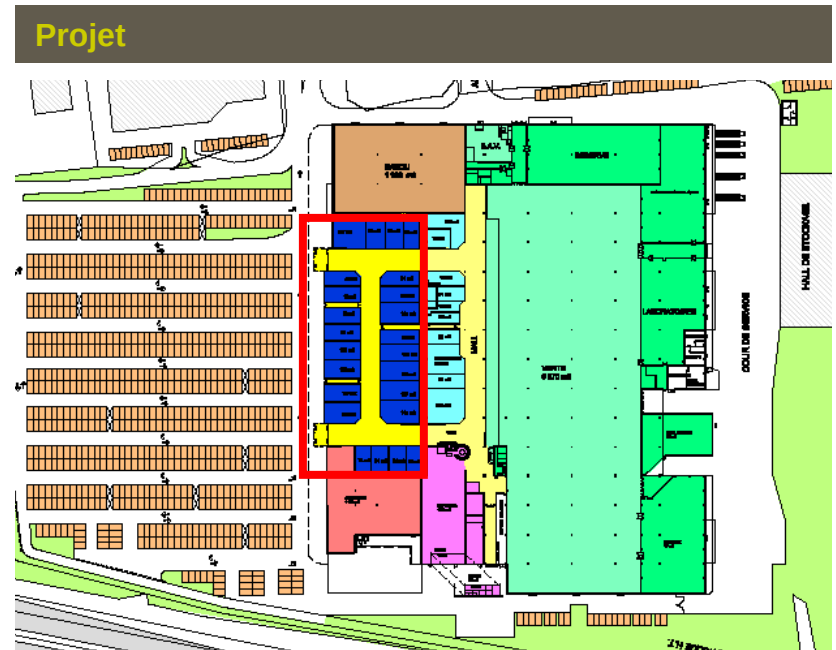
Acquisition d'un centre commercial sur un site Leclerc proche de Strasbourg

- ❖ Une opération à forte valeur ajoutée
 - ◆ Développement d'une activité de prestation de service
 - ◆ Un investissement présentant **un rendement de 12%** et une **marge de plus de 50%** avec des **risques maîtrisés** (CDAC et PC purgés)



Acquisition d'un centre commercial sur un site Leclerc proche de Strasbourg

- ❖ Galerie existante :
 - ◆ 4 200 m² GLA
 - ◆ 18 boutiques et une MS intérieure de 2000 m²
- ❖ Un HM Leclerc de 10 000m² et de 80 Meuros de CA
- ❖ Après extension, une galerie de marchande de
 - ◆ 6 900 m² GLA (+2 700m²)
 - ◆ 39 boutiques et une MS extérieure de 2000 m²
 - ◆ De nouvelles enseignes sur le site : Camaïeu, Micromania, Promod, Tel & Com, Nocibé, La Mode est à Vous, Lissac, ...





Environnement et perspectives

2010 : un environnement en demi-teinte



- ❖ Pas de signes d'amélioration immédiate de l'environnement
 - ◆ *Des données macro-économiques peu favorables : Chômage / chômeurs en fin de droit*
 - ◆ *Une crise qui « traîne » et des signes de reprise lente en Europe*
 - ◆ *Une indexation globalement négative*
- ❖ Des effets retard et des effets cumul propres au secteur des centres commerciaux, qui vont continuer à peser sur l'activité
- ❖ Un premier trimestre 2010 où percent toutefois quelques signes encourageants



En 2010 nous voulons poursuivre la stratégie développée tout en maintenant notre vigilance



- ❖ Continuer la mise en œuvre de la stratégie qui nous a réussi en 2009 dans une conjoncture adverse
 - ◆ *Poursuivre les développements Alcudia / Esprit Voisin : 7 livraisons en 2010*
 - ◆ *Améliorer sans cesse l'offre de nos centres : développer l'Esprit Voisin, améliorer le merchandising au travers d'un Asset Management actif*
 - ◆ *Extraire la valeur du portefeuille*
- ❖ Rester vigilant sur la dynamique de nos centres et l'activité de nos locataires
 - ◆ *Maintenir un suivi très proche de la fréquentation de nos centres et de l'activité de nos locataires*
 - ◆ *Continuer à mettre en œuvre des actions ciblées comme le programme de fidélisation, les actions marketing ou les programmes de développement de nouveaux concepts de nos locataires et en renforçant si nécessaire les actions menées par les associations des commerçants*

Stratégie 2010 : renforcer notre stratégie de création de valeur



❖ Une stratégie d'investissement ciblée ...

- ◆ *Les programmes Alcudia / Le pipeline Casino : 7 options à lever en 2010 pour un montant d'investissement potentiel d'environ 113,2 Meuros*
- ◆ *Marché libre : des actifs à transformer*

❖ ...accompagnée d'une stratégie d'arbitrage

- ◆ *Fin de la période de lock up : céder devient possible*
- ◆ *Arbitrer les actifs à maturité : Priorité sur les petits actifs*
- ◆ *Aller jusqu'au bout de la démarche et ne pas hésiter à céder des actifs restructurés et jugés matures*

❖ Vendre notre expertise en matière d'Asset management des centres commerciaux

- ◆ *Partenariats extérieurs*

2010 : la croissance « embarquée » permet de commencer l'année avec de solides acquis et de l'ambition

- ❖ Au 1^{er} janvier 2010, 8,4 Meuros de « croissance embarquée », soit un impact de +6,3% sur les revenus locatifs incluant
 - ◆ *Les effets 2010 des actions de croissance organique menées en renouvellement et recommercialisations en 2009 et antérieurement (hors croissance organique créée en 2010)*
 - ◆ *L'effet année pleine des 334 Meuros d'actifs acquis le 19 mai 2009 (bloc 1, 3 et 4 hors extensions livrées en 2010)*
 - ◆ *Les revenus locatifs de la Caserne de Bonne à compter du 1^{er} octobre 2010*
 - ◆ *L'effet négatif de l'indexation sur notre portefeuille*
- ❖ Les impacts des opérations qui pourront être réalisées en 2010 sont difficiles à évaluer à ce stade de l'exercice 2010.
- ❖ L'objectif du Management de Mercialys reste de se rapprocher d'une croissance de 10% des revenus locatifs et des cashflows d'exploitation courants pour 2010



Rapports des commissaires aux comptes



Questions de l'Assemblée



Vote des résolutions :

Assemblée Générale Mixte du 6 mai 2010
Comptes au 31 décembre 2009

Résolution n°1

- ⇒ Cette résolution a pour objet de soumettre à votre approbation les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2009 qui font ressortir un bénéfice de 88 811 113,23 euros.

Résolution n°2

- ⇒ Cette résolution a pour objet l'approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009 qui font ressortir un résultat net de l'ensemble consolidé, part du groupe, de 93 029 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 91 292 281,92 euros soit 1,0 euro par action, le solde du bénéfice distribuable d'un montant de 17 284 631,11 euros étant affecté au compte « Report à nouveau ».
- ⇒ Un acompte sur dividende de 0,44 euro par action ayant été versé le 9 octobre 2009, le solde du dividende, d'un montant de 0,56 euro par action sera mis en paiement le 14 mai 2010.

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.

Résolution n°5

⇒ Sous cette résolution, il vous est proposé de renouveler le mandat d'administrateur de la société Generali Vie.

Résolution n°6

- ⇒ Sous cette résolution, il est proposé la nomination, pour six exercices, du cabinet Ernst & Young en qualité de Commissaire aux comptes titulaire.

Résolution n°7

- 
- ⇒ Sous cette résolution, il est proposé la nomination, pour six exercices, du cabinet KPMG SA en qualité de Commissaire aux comptes titulaire.

Résolution n°8

- ⇒ Sous cette résolution, il est proposé la nomination, pour six exercices, du cabinet Auditex en qualité de Commissaire aux comptes suppléant.

Résolution n°9

- ⇒ Sous cette résolution, il est proposé la nomination, pour six exercices, de Mr Malcolm McLarty en qualité de Commissaire aux comptes suppléant.

Résolution n°10

- ⇒ 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°11

- ⇒ Il vous est proposé, sous cette résolution, de modifier l'article 25 des statuts relatif à la composition de l'Assemblée Générale afin de le mettre en harmonie avec les dispositions de la loi permettant la participation des actionnaires aux assemblées par des moyens électroniques de télécommunication.

Résolution n°12

- ⇒ Suite aux modifications apportées par la réglementation concernant l'émission de valeurs mobilières par placement privé, il vous est proposé de déléguer au Conseil d'Administration, pour une durée de 14 mois, la compétence de décider l'émission, sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créance de la Société, au profit des personnes visées au II de l'article L. 411-2 du code monétaire et financier, dans la limite de 20% du capital social par an, le prix d'émission étant égal à la moyenne pondérée des cours sur le marché réglementé d'Euronext Paris des trois derniers jours de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5%.

Résolution n°13

- ⇒ Enfin, suite aux modifications apportées par la réglementation concernant l'émission de valeurs mobilières par placement privé, il vous est proposé de déléguer au Conseil d'Administration, pour une durée de 14 mois, la compétence en vue de décider et réaliser, une augmentation de capital dont la souscription serait réservée aux salariés, dans le cadre des dispositions de l'article L. 3332-18 et suivants du Code du travail et de l'article L. 225-138-1 du Code de commerce.

Résolution n°14

- ⇒ L'assemblée générale confère tous pouvoirs aux porteurs d'un original, d'un extrait ou d'une copie du procès-verbal de la présente Assemblée pour effectuer tous dépôts, publications ou formalités prescrits par la loi.



Annexes

Conseil d'Administration - Organisation et fonctionnement

- 
- ❖ La société demeure attentive à la bonne application des principes de gouvernement d'entreprise :

- ⇒ La société se réfère au code de gouvernement d'entreprise de l'AFEP et du MEDEF

- ❖ Le Conseil comprend 12 administrateurs :

- ⇒ 5 membres indépendants selon les critères de code de gouvernement d'entreprise de l'AFEP et du MEDEF pour les sociétés contrôlées,
 - ⇒ 7 représentants de l'actionnaire majoritaire.

Conseil d'Administration - Organisation et fonctionnement



❖ Composition du Conseil d'Administration :

- ⇒ **Monsieur Jacques Ehrmann**, Président 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** (administrateur indépendant)
- ⇒ **Monsieur Eric Sasson** (administrateur indépendant)
- ⇒ **Madame Catherine Soubie**
- ⇒ **Monsieur Pierre Vaquier** (administrateur indépendant)
- ⇒ **Monsieur Eric Le Gentil**** (représentant de la société Générali Vie, administrateur indépendant)

Conseil d'Administration - Organisation et fonctionnement

❖ Composition des comités du Conseil d'Administration :

- ⇒ Le **Comité d'Audit** est composé de 4 membres dont 3 indépendants : Messieurs Eric Sasson, Président, Bernard Bouloc, Pierre Vaquier ainsi que Madame Catherine Soubie.
- ⇒ Le **Comité des nominations et des rémunérations** est composé de 5 membres dont 3 indépendants : Messieurs Eric Le Gentil, Président, Bernard Bouloc et Philippe Moati ainsi que Messieurs Yves Desjacques et Jacques Dumas.
- ⇒ Le **Comité des Investissements** est composé de 5 membres dont 2 indépendants : Messieurs Pierre Vaquier, Président, Eric Sasson ainsi que Messieurs Jacques Ehrmann, Pierre Féraud et Antoine Giscard d'Estaing.

❖ Activité du Conseil d'Administration et de ses comités spécialisés :

- ⇒ Le Conseil d'administration qui s'est réuni 7 fois en 2009 organise ses travaux avec l'assistance de ses trois comités spécialisés.
- ⇒ Le Comité d'Audit, qui s'est réuni 3 fois en 2009, a examiné les comptes annuels et semestriels et les procédures de contrôle interne et de gestion des risques.
- ⇒ Le Comité des nominations et des rémunérations, qui s'est réuni 4 fois en 2009, a en particulier formulé ses avis sur les rémunérations des administrateurs, de la Direction et sur les plans d'attribution d'options et d'actions gratuites.
- ⇒ Le Comité des investissements, qui s'est réuni 3 fois en 2009, a donné son avis favorable concernant la nouvelle Convention de Partenariat avec Casino et a examiné les différents projets d'acquisition.

Conseil d'Administration - Jetons de présence



❖ 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 de 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.

* Les jetons de présence de base ou complémentaires des membres représentant ou issus de l'actionnaire majoritaire ou des sociétés de son groupe de contrôle sont limités à 50% des montants indiqués.

Conseil d'Administration - Jetons de présence

- ❖ Le montant global des jetons de présence versés à l'ensemble des administrateurs et des membres des Comités au titre de 2009, s'élève à 240 698 euros (contre 240 943 euros au titre de 2008)
- ❖ Le tableau présenté en page 81 du document de Référence détaille le montant versé à chacun des administrateurs et membres des Comités (hors Président Directeur Général) :

(en euros)	Administrateurs		Comités		Total
	Partie fixe	Partie variable	Partie fixe	Partie variable	
Bernard Bouloc	5 000	10 000	4 000	6 000	25 000
Yves Desjacques	2 500	4 286	2 000	3 000	11 786
Jacques Dumas	2 500	5 000	2 000	3 000	12 500
Michel Favre	616	1 429	493	3 667	6 205
Pierre Féraud	2 500	4 286	2 000	5 500	14 286
Antoine Giscard d'Estaing	1 849	3 571	1 479	1 833	8 732
Gérard Koenigheit	2 500	5 000	-	-	7 500
Eric Le Gentil	5 000	10 000	6 214	4 500	25 714
Philippe Moati	5 000	10 000	4 000	6 000	25 000
Eric Sasson	5 000	8 571	11 000	13 333	37 904
Catherine Soubie	2 500	5 000	2 000	2 000	11 500
Pierre Vaquier	5 000	8 571	11 000	15 000	39 571

Direction Générale – Le Comité de Direction



❖ Composition du Comité de Direction :

- ⇒ **Jacques Ehrmann** – Président Directeur Général
- ⇒ **Géry Robert-Ambroix** – Directeur Général Délégué
- ⇒ **Yves Cadelano** – Directeur Général Adjoint
- ⇒ **Marie-Flore Bachelier** – Directeur Financier
- ⇒ **Bruno Dugas** – Directeur Exploitation
- ⇒ **Jean-Marc Gothard** – Directeur Grands Centres
- ⇒ **Anne-Laure Joumas** – Directeur Marketing
- ⇒ **Julien Roussel** – Directeur Commercial
- ⇒ **Roxane Raynaud** – Directeur Valorisation

Direction Générale – Le Comité de Direction



❖ Le Comité exécutif :

- ⇒ Sous l'autorité du Président-Directeur Général, le Comité de Direction assure la pilotage opérationnel du Groupe.
 - Il met en œuvre la stratégie du Groupe définie par le Conseil d'Administration. Organe de réflexion stratégique, de coordination et de partage des initiatives ainsi que de suivi des projets transversaux.
 - Il s'assure de la cohérence des plans d'action engagés par l'ensemble des filiales et des pôles opérationnels et, à ce titre, rend les arbitrages nécessaires.
 - Il suit les résultats et les équilibres financiers du Groupe et décide des plans d'actions à mettre en œuvre.
- ⇒ Le Comité de Direction comprend, aux côtés du Président, 8 membres représentant les directions opérationnelles et fonctionnelles du Groupe.

Direction Générale - Rémunérations brutes 2009 des dirigeants



❖ Rémunération du Président-Directeur Général (part prise en charge par Mercialys) :

- ⇒ Rémunération fixe au titre de 2009 : 122 165 euros
- ⇒ Rémunération variable au titre de 2009 : 114 250 euros
- ⇒ Jetons de présence versés au titre de 2009 : 15 000 euros

❖ Rémunération du Directeur Général Délégué (part prise en charge par Mercialys et Mercialys Gestion) :

- ⇒ Rémunération fixe au titre de 2009 : 187 081 euros
- ⇒ Rémunération variable au titre de 2009 : 115 625 euros
- ⇒ Avantages en nature : 3 355 euros

Renouvellement du mandat des commissaires aux comptes

❖ Procédure de sélection des commissaires aux comptes :

- ⇒ Comité de sélection mis en place au sein du management de la société :
 - Préparation du cahier des charges de l'appel d'offres.
 - Présélection des candidats : 6 cabinets.
- ⇒ Examen par le Comité d'Audit des candidatures retenues à l'issue de la présélection avec les objectifs suivants :
 - Capacité à accompagner le groupe Mercialys dans les problématiques immobilières.
 - Avoir un commissaire aux comptes commun à Casino et Mercialys compte tenu de la communauté des systèmes de gestion immobiliers et comptables, des équipes de back-office et de la consolidation de Mercialys dans Casino.
 - Conserver un des deux Commissaires actuels afin de bénéficier d'une continuité dans le processus d'audit de la Société, d'une conservation de l'historique et d'une continuité sur toute la chaîne du Groupe Euris afin de faciliter le processus de consolidation des sociétés-mères.
- ⇒ Recommandation formulée par le Comité d'Audit au Conseil d'Administration du 16 mars 2010 de proposer à l'Assemblée Générale la nomination du cabinet Ernst & Young (suppléant : cabinet Auditex) et du cabinet KPMG S.A. (suppléant : Mr Malcolm McLarty).

L'Esprit Voisin, un concept plébiscité par nos clients

Les attentes des consommateurs
Etude CCA (avril 08)



Des clients séduits
Enquête Culture Clients (février 2009) sur les 14 sites rénovés et étendus à l'Esprit Voisin

ACCUEIL

Plus de **lien social et de convivialité**

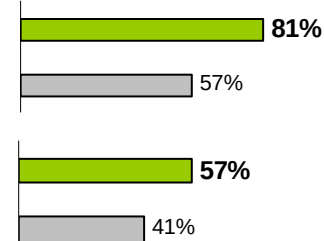
Etre considéré comme quelqu'un d'unique



Des clients qui se sentent accueillis :

« Dès l'arrivée sur le centre, j'ai l'impression d'entrer chez quelqu'un et d'être accueilli. »

« Ici, je me sens considéré comme un client que l'on soigne. »



Des tendances accentuées par la crise actuelle

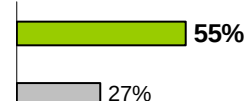
PLAISIR

Des clients à la recherche du **temps perdu**



L'Esprit Voisin réhabilite le moment des courses :

« Quand je fais mes courses dans ce centre commercial, c'est pratique et c'est un moment plutôt agréable. »



CONFIANCE

Se sentir **en confiance**

Des centres commerciaux à **taille humaine, où l'on se sent bien**

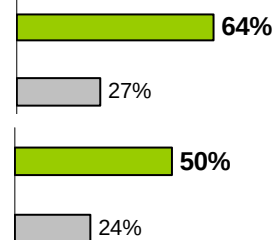


Des clients rassurés :

« Avec ce décor, je me sens en confiance. »

Des clients incités à passer plus de temps dans leur centre :

« Dans ce décor, je me sens bien, j'ai envie d'en profiter. »



OFFRE

Un besoin de **nouveauté**

Plus de **choix**



Alcudia augmente la satisfaction clientèle en élargissant l'offre commerciale :

86% des clients répondent : « J'apprécie d'avoir plus de choix »

Le patrimoine est évalué à 2 437 millions d'euros, droits inclus au 31 décembre 2009



Classification	Nombre de sites	Valeur d'expertise DI		Surfaces locatives brutes		Loyers nets expertises*	
		mn euros	%	m²	%	mn euros	%
Grands centres régionaux	1	126,4	5	32 674	4	6,7	4
Grands centres commerciaux	28	1299,8	53	339 993	43	75,0	50
Centres locaux de proximité	70	675,7	28	257 171	33	45,5	30
GSA	12	20,9	1	30 960	4	1,5	1
GSS	8	45,0	2	28 412	4	3,0	2
Cafétérias indépendantes	22	52,0	2	32 492	4	3,6	2
Autres sites	27	85,0	3	35 338	4	6,3	5
Sous-total actifs bâtis	168	2 304,8	95	757 041	96	141,5	94
Actifs en développement (extensions)		132,4	5	31 282	4	8,4	6
Total	168	2 437,2	100	788 323	100	149,9	100