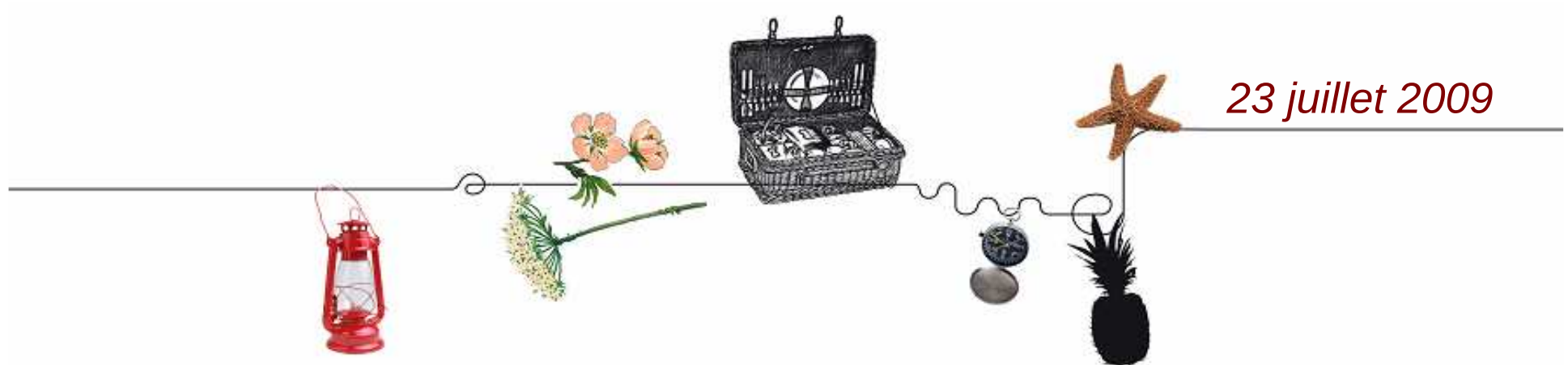




Résultats semestriels 2009



Intervenants

Jacques Ehrmann, Président Directeur Général ◀

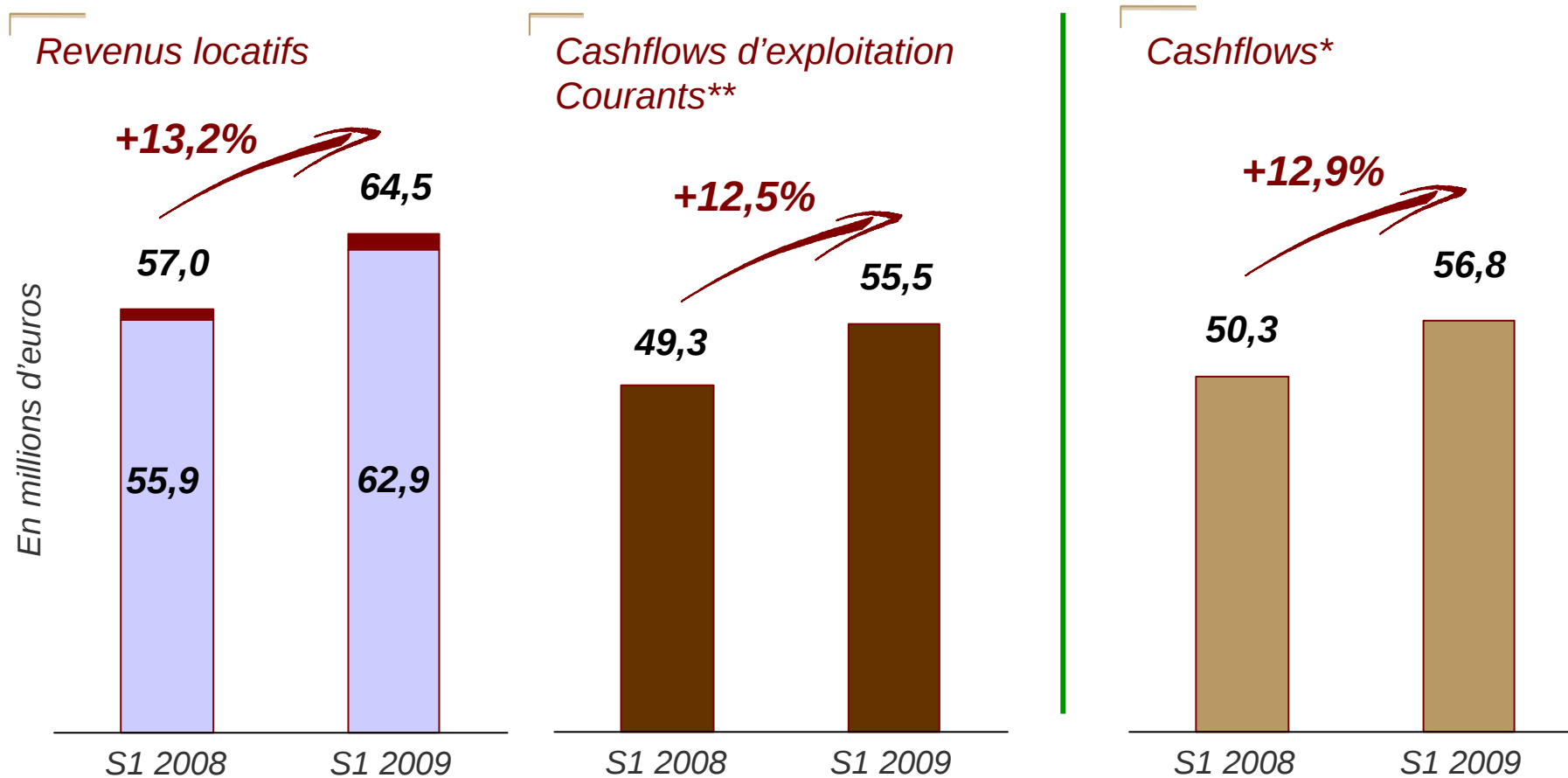
Géry Robert-Ambroix, Directeur Général Délégué ◀

► Sommaire

	► <i>Page</i> ◀
► Panorama du semestre	4
► Activité et résultats du premier semestre 2009	12
► Développements	22
► Conclusions et perspectives	32

Panorama du semestre

► Mercialys réalise un bon premier semestre 2009...

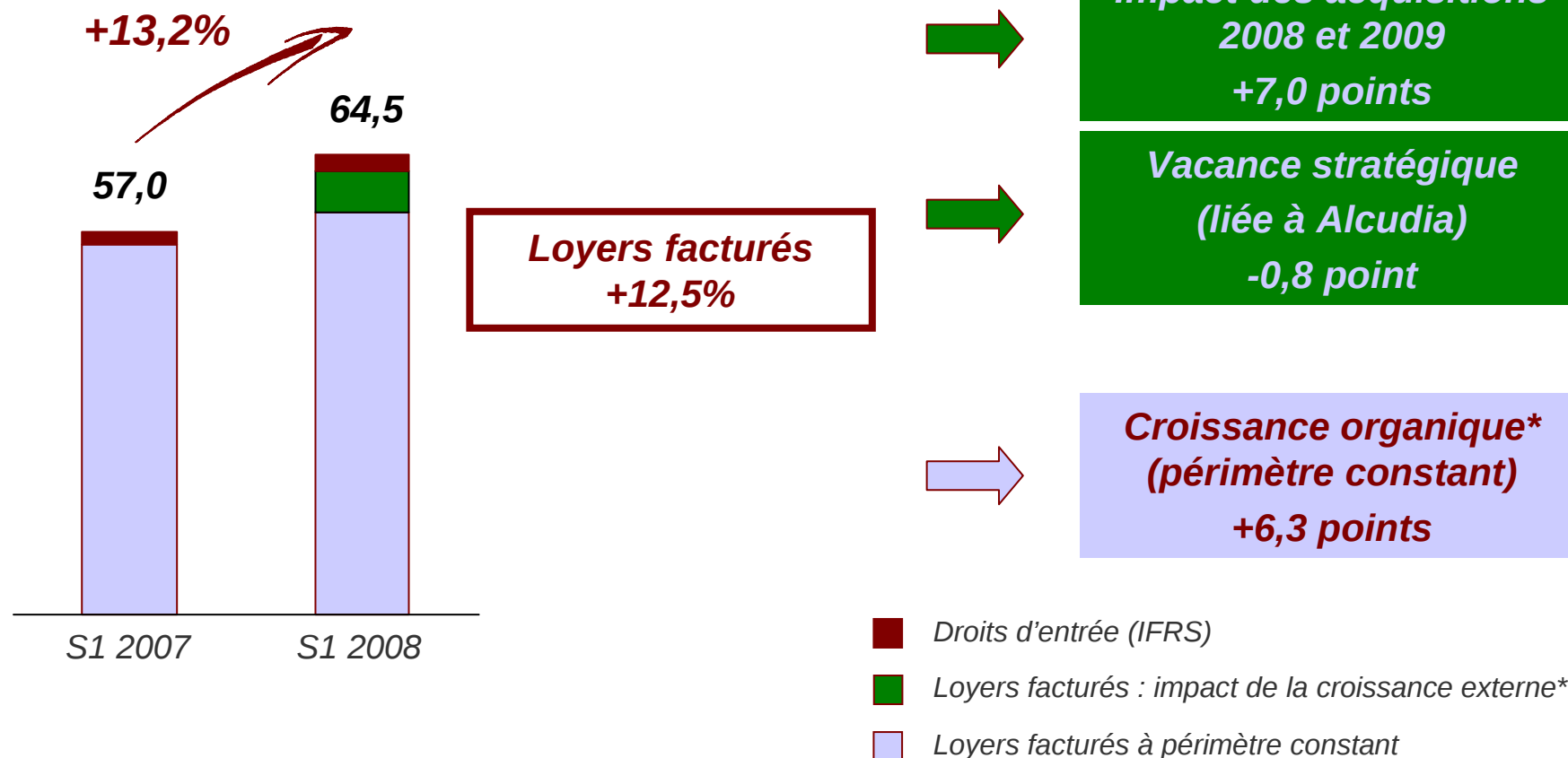




...toujours marqué par la croissance organique, ...

Revenus locatifs

En millions d'euros



* Croissance entre les loyers facturés sur l'exercice 2009 et la même période 2008 à périmètre constant y compris effet de l'indexation et hors vacance stratégique

** Incluant l'effet des acquisitions 2008 et 2009 et de la vacance stratégique liée à Alcudia

► ... et met en œuvre une opération de croissance externe majeure

Acquisition de **25 projets Alcudia/Esprit Voisin** auprès de Casino
334 millions d'euros

Rémunération par émission de **14,2 millions d'actions**
Casino redistribue ces actions à ses actionnaires

Croissance

Valeur des actifs
+18%*

Loyers **+21%***

Rendement

Relatif en CF par
action **dès 2010**

Risques maîtrisés

Casino conserve le
risque de promotion

Précommercialisation
> 60%

**65% des loyers
immédiatement**

Upgrade du profil boursier

Un flottant d'environ
1 Mds€

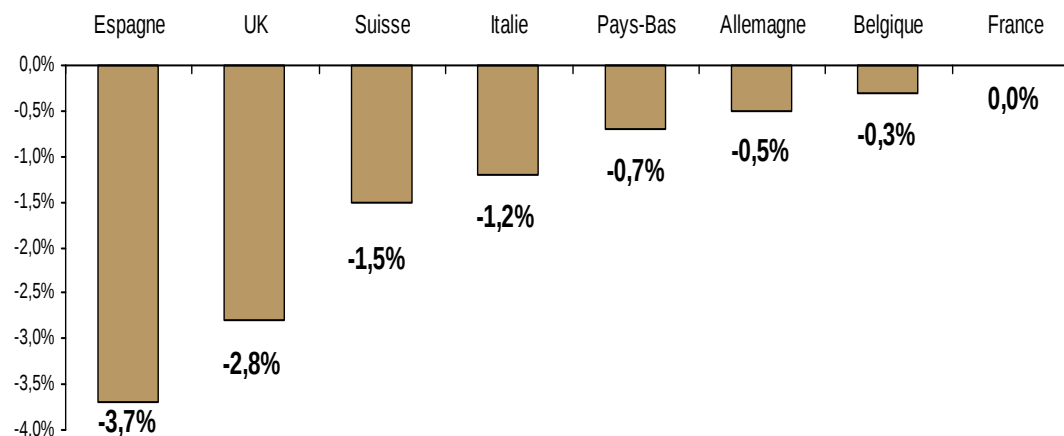
Liquidité doublée

► Le secteur des centres commerciaux fait face à une conjoncture dégradée et irrégulière mais résiste

Un secteur soumis aux lois du commerce

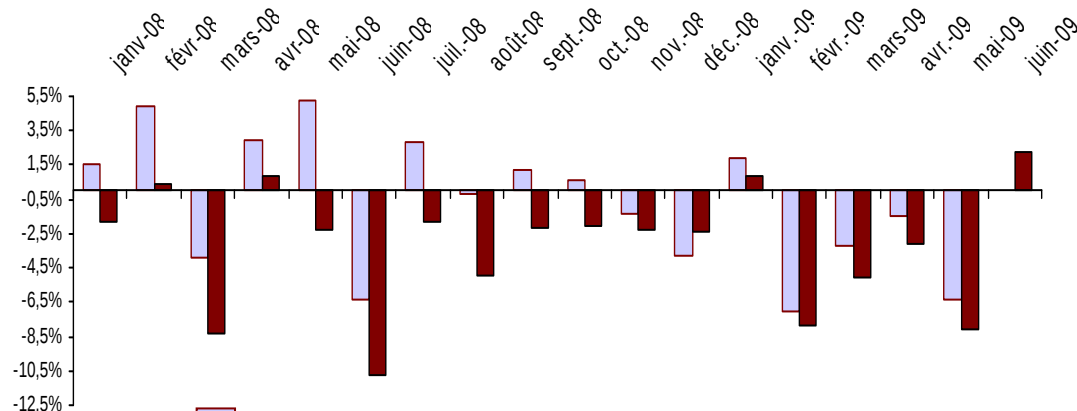
✓ La consommation française championne en Europe

Estimation de la croissance réelle de la consommation des ménages pour l'année 2009 – Source Exane BNP Paribas



✓ Des commerçants qui s'adaptent et résistent

- > Des chiffres d'affaires qui baissent moins que les fréquentations
- > Des marges qui semblent se maintenir
- > Pas de dépôt de bilan de grande marque française - Des liquidations qui restent mesurées



■ Croissance mensuelle des CA Centres intercommunaux – Source CNCC

■ Croissance mensuelle des fréquentations périphérie province – Source quantaflow

► Un secteur également protégé par des éléments structurels

Les fondamentaux du secteur restent solides

- ✓ Des cashflows récurrents et protégés
 - > Existence d'un loyer minimum garanti (LMG)
 - > Indexation des LMG
 - > Protection des cashflows par le droit au bail
- ✓ Un nombre d'actifs restreint : environ 680 centres commerciaux en France
- ✓ Peu de centres commerciaux à la vente / Des acquéreurs qui restent nombreux
- ✓ Des transactions réalisées à des niveaux préservés
- ✓ Difficultés de financement des développeurs/promoteurs
- ✓ Une offre régulée (urbanisme commercial)



Une visibilité des cashflows très forte



Des taux de vacance qui restent bas et évoluent peu



Des valeurs préservées



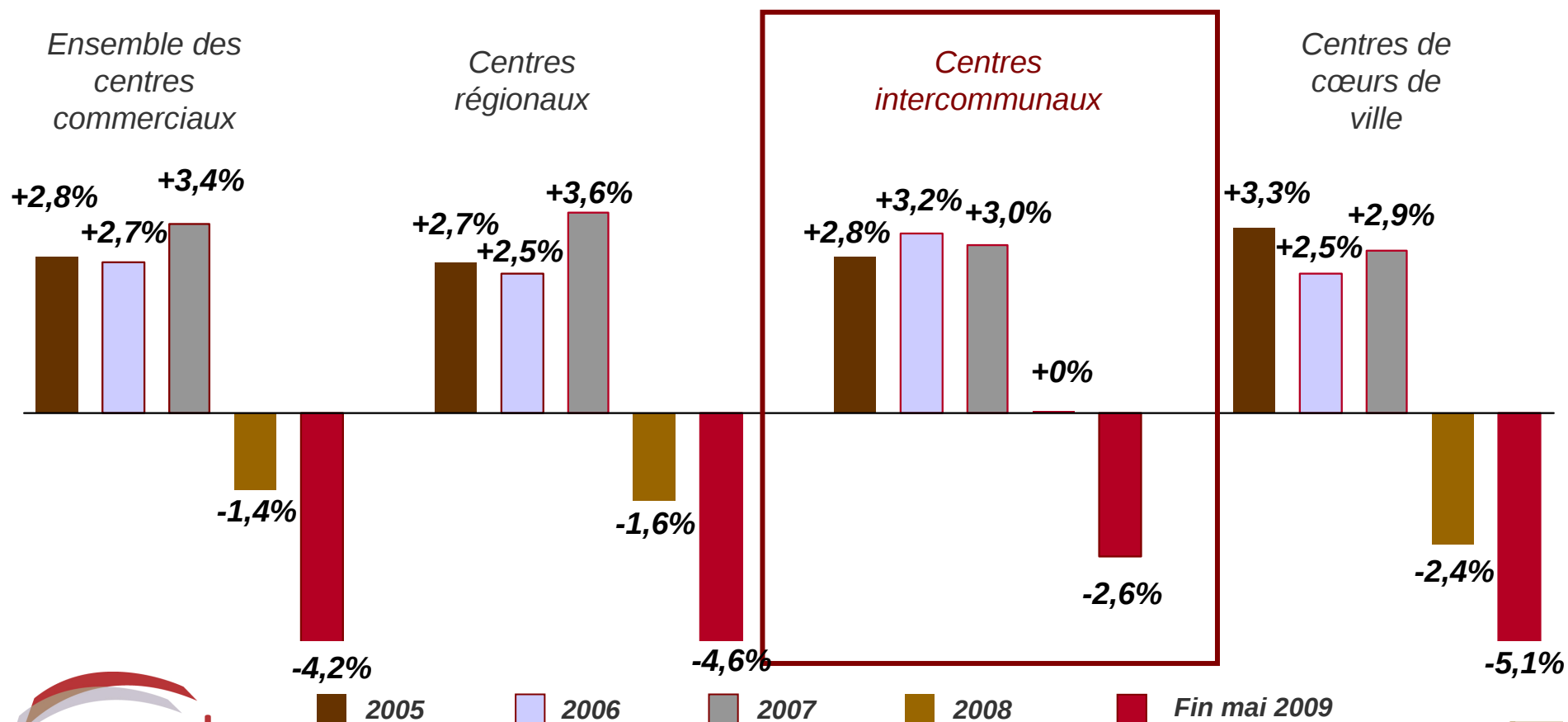
La menace de sur-offre à terme disparaît

► Les centres intercommunaux résistent mieux que la moyenne

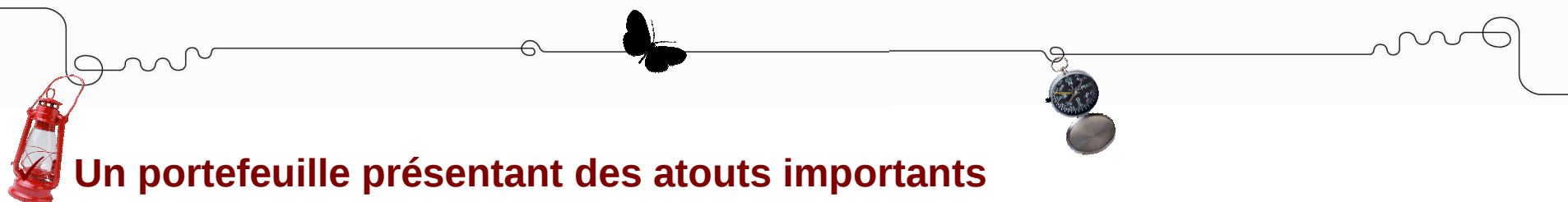
Des centres proches des clients géographiquement et sur le plan de l'offre

Evolution du CA des commerçants

Source CNCC – Périmètre comparable



▶ Mercialys : un parc aux nombreux atouts valorisés par un positionnement porteur, L'Esprit Voisin

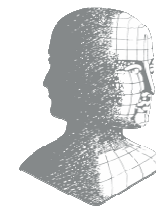


Un portefeuille présentant des atouts importants

- > Des centres situés dans les régions dynamiques de France
- > Des emplacements stratégiques dans les agglomérations, sur les trajets du quotidien, à 10 mn du centre-ville
- > Des flux solides bénéficiant de la fréquentation d'une locomotive alimentaire souvent doublée d'une locomotive culturelle, équipement de la personne ou de la maison assurant des flux hebdomadaires

✓ L'Esprit Voisin : un positionnement marketing porteur

- > Un positionnement en cohérence avec les aspirations des consommateurs
- > Une offre complète et de nombreux services pour répondre à leurs besoins du quotidien
- > Des centres de commerces rénovés, modernes et rassurants qui remportent l'adhésion des enseignes et de la profession



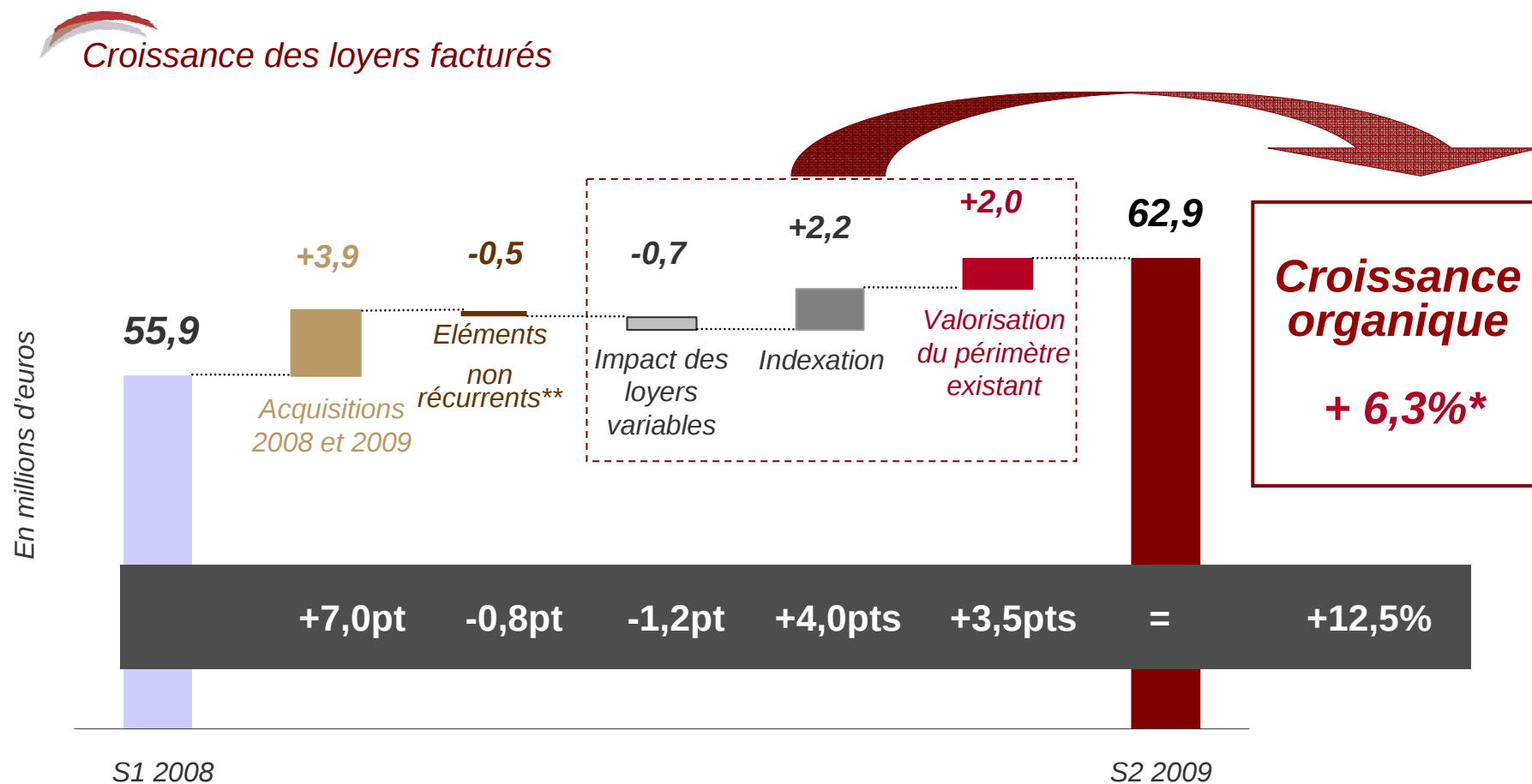
JANUS 2009
DU COMMERCE

L'Esprit Voisin,
Lauréat 2009



Activité et résultats du semestre

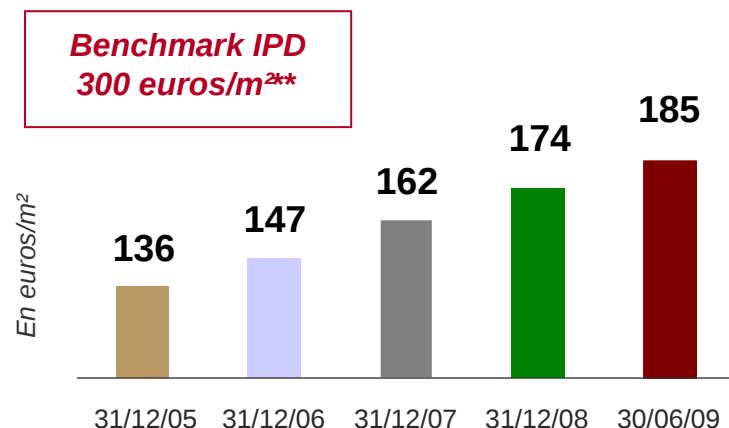
► Une croissance organique soutenue



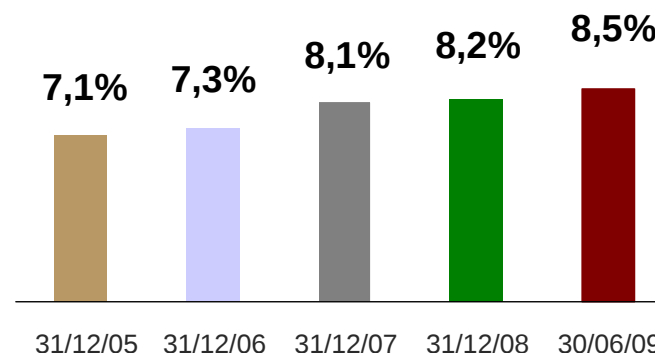
► Des centres résistants : du point de vue de la croissance organique

- ✓ Des **performances en ligne** avec celles des années antérieures
 - > Renouvellements : **+27%***
 - > Recommercialisations : **+103%***
- ✓ Des loyers de marché qui restent **similaires** à ceux observés il y a 18 mois mais des négociations plus longues
- ✓ Un portefeuille dont les loyers restent très inférieurs au marché et à la concurrence

Valeur métrique des loyers des baux en portefeuille



*Coût d'occupation****

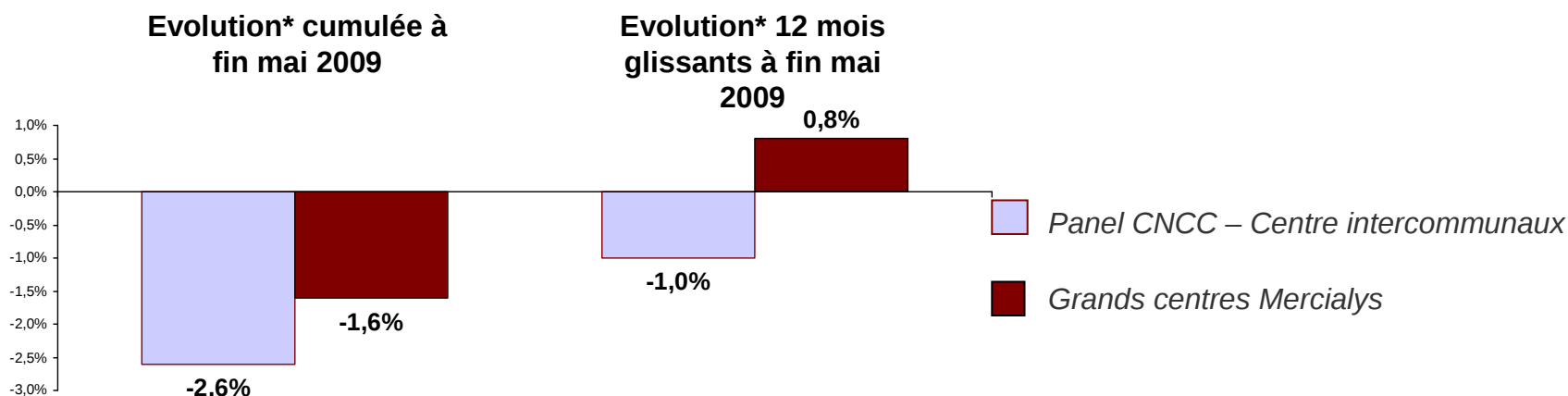




Des centres résistants : du point de vue des commerçants



Croissance des chiffres d'affaires des commerçants



- ✓ Santé de nos commerçants : des **indicateurs de résistance**
 - > **2 liquidations** sur le semestre
 - > Taux de recouvrement du T2 2009 : **96,9%**** contre 98,3% au 31/12/08
- ⇒ Réactivité du commerce : des marges préservées
- ✓ Occupation des centres : la **protection de l'activité** liée au droit au bail porte ses fruits
 - > Taux de vacance courant*** : **1,8%** contre 2,0% au 31/12/08



*Tous commerces à centre comparable

** Part des loyers et charges facturés au T2 2009 et encaissés au 30 juin 2009

*** Hors vacance stratégique liée à Alcudia. La vacance totale est de 2,9%

Résultats semestriels 2009

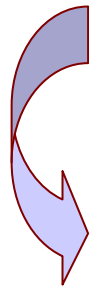
► Des centres qui résistent à la crise : du point de vue des nouveaux développements

Le programme Alcudia/Esprit Voisin : un moteur de croissance

- ✓ Le programme Alcudia/ 'Esprit Voisin' catalyse le potentiel de réversion de nos sites

Exemple de Besançon

Pré
Alcudia



Post
Alcudia

Partie existante

- ✓ Valeur locative moyenne des boutiques **440€/m²**
- ✓ Valeur locative moyenne des MS **200€/m²** dont GEMO 234€/m²

Recommercialisations dans la partie existante

- ✓ 4 boutiques à **580€/m²**
(GEMO remplacé par 2 boutiques à 500 et 600€/m²)

+

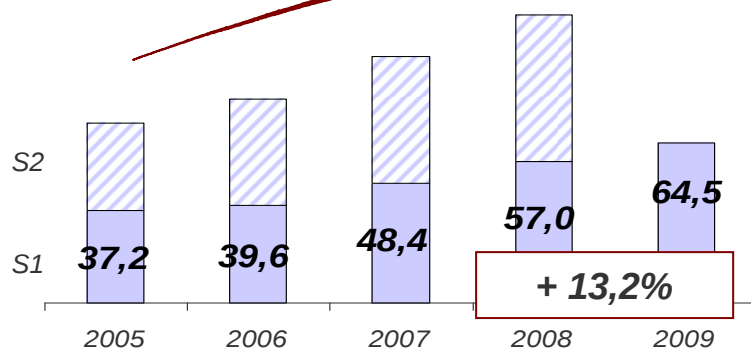
Extension

- ✓ Boutiques : **550€/m²**
- ✓ MS intérieures : **215€/m²**
- ✓ MS extérieures : **120€/m²**

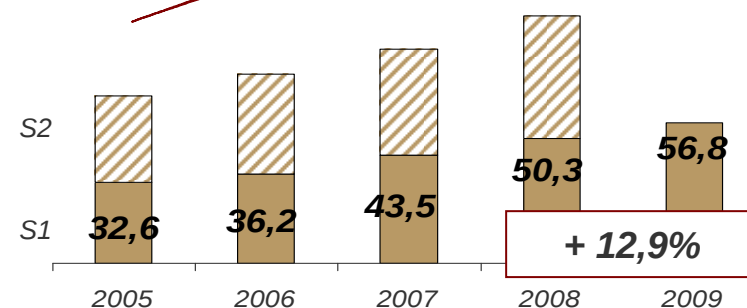


Les grands agrégats de Mercialys continuent leur progression

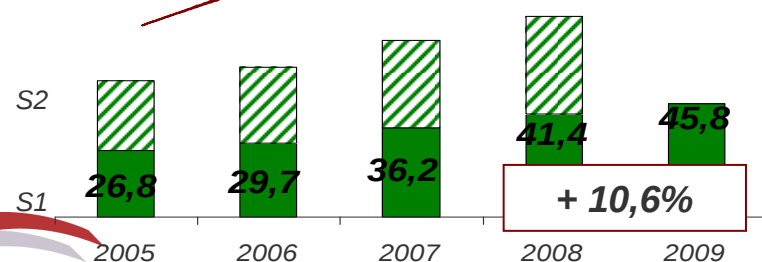
Revenus locatifs



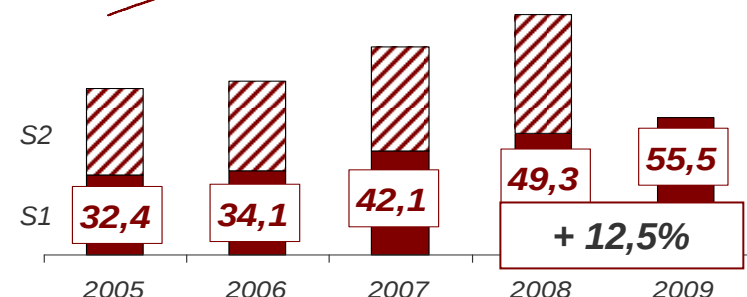
Cashflows*



Résultat net part du Groupe



Cash flows d'exploitation courants**



mercialys

*Capacité d'autofinancement (résultat net avant amortissements et autres non flux)

**Cash flows hors rémunération de la trésorerie nette d'IS et éléments non récurrents

Résultats semestriels 2009

► Et Mercialys continue sa croissance externe

Lot 1 (47 Meuros)

Actifs neufs en exploitation

Extensions Alcudia livrées au 1^{er} semestre 2009 : Arles et Besançon

3,2 Meuros de loyers année pleine
Rendement effectif **6,8%**

Lot 2 (113 Meuros)

Actifs en développement avancé

Extensions Alcudia livrables sous 2 ans dont les CDEC et les PC sont obtenus

8,2 Meuros de loyers année pleine potentiel
Taux de capitalisation initial **6,6%**

Lot 3 (50 Meuros)

Lot réduction de m² Hypers (réserve et vente)

Rétrocession de surfaces d'hypermarchés

4,6 Meuros de loyers année pleine potentiel
Taux de capitalisation initial **6,4%**

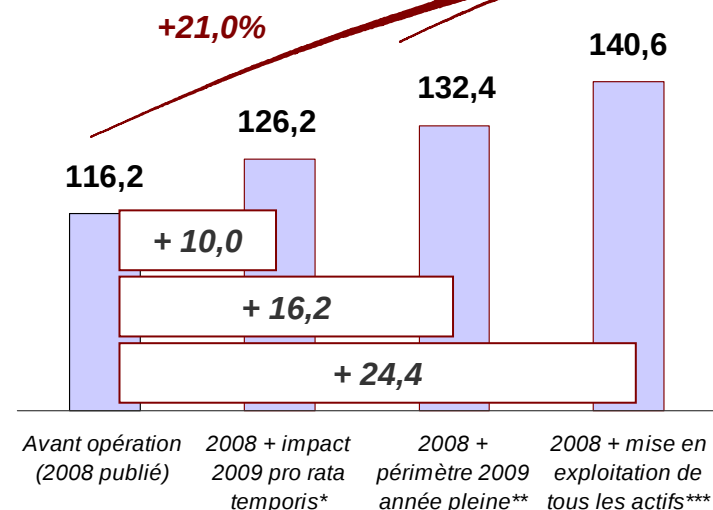
Lot 4 (124 Meuros)

Actifs à rappeler avant restructuration complexe

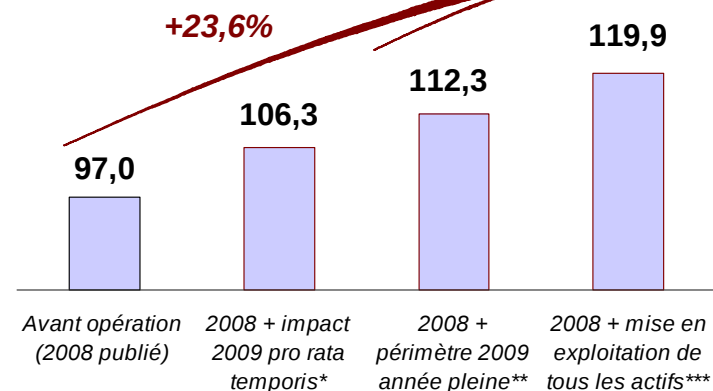
Murs d'hypermarchés / supermarchés dans des actifs en copropriété complexe

8,0 Meuros de loyers année pleine
Taux de capitalisation initial **6,5%**

Revenus locatifs (Meuros)

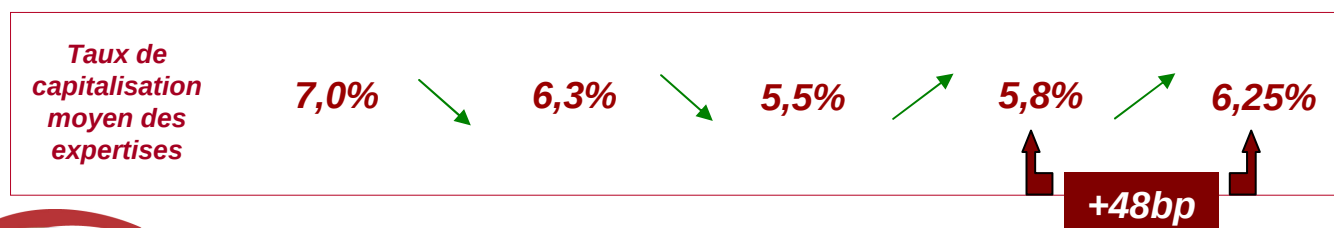
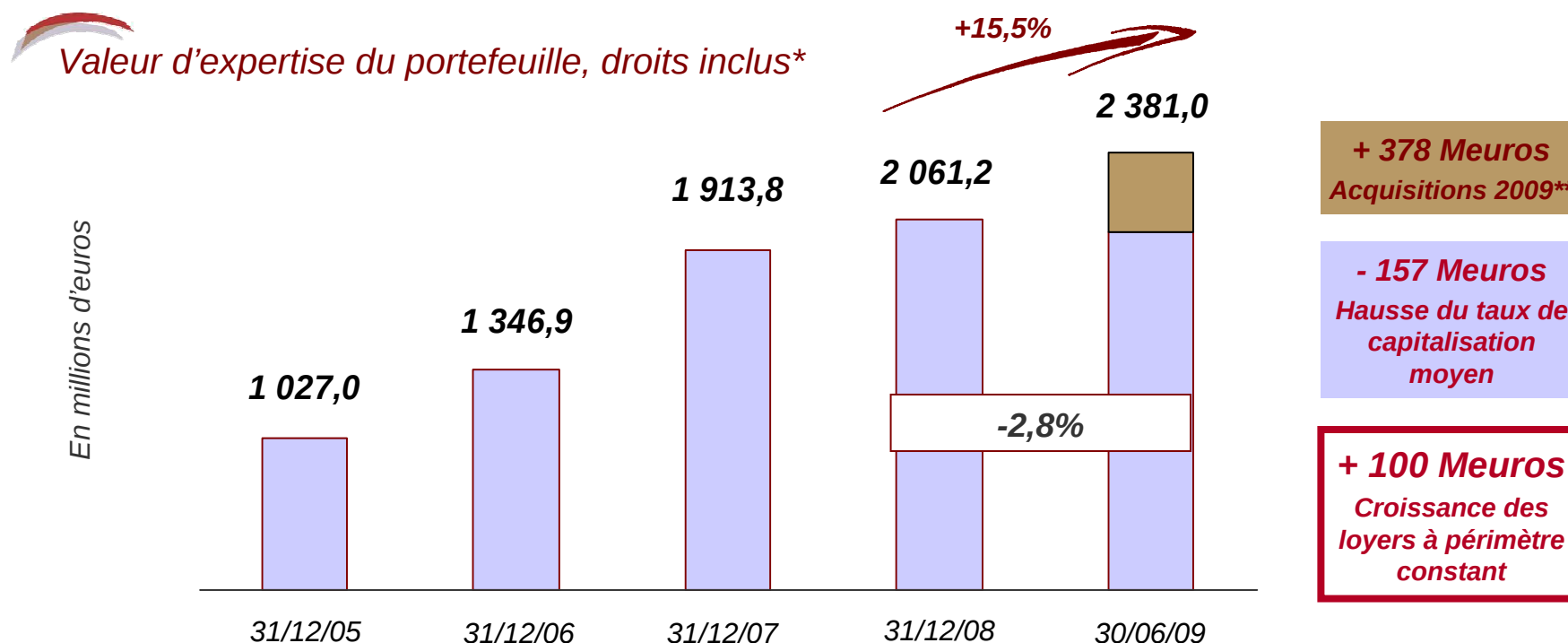


Cash flows d'exploitation courants (Meuros)



► Une valeur de patrimoine qui augmente de 15,5% sur 6 mois

La croissance organique compense l'effet de la hausse des taux de cap



► Des expertises confortées par le marché...

...et qui renferment un des potentiels de croissance les plus élevés du marché

- ✓ Des taux **en ligne avec les transactions** constatées sur le semestre

Angers Fleur d'eau	7,0%
Lille 31	6,05%
Paris 3 Quartiers	Évalué à 6,6% Facial à 9,4%

- ✓ Des taux qui **ne prennent pas en compte l'intégralité du potentiel de réversion** intrinsèque du portefeuille

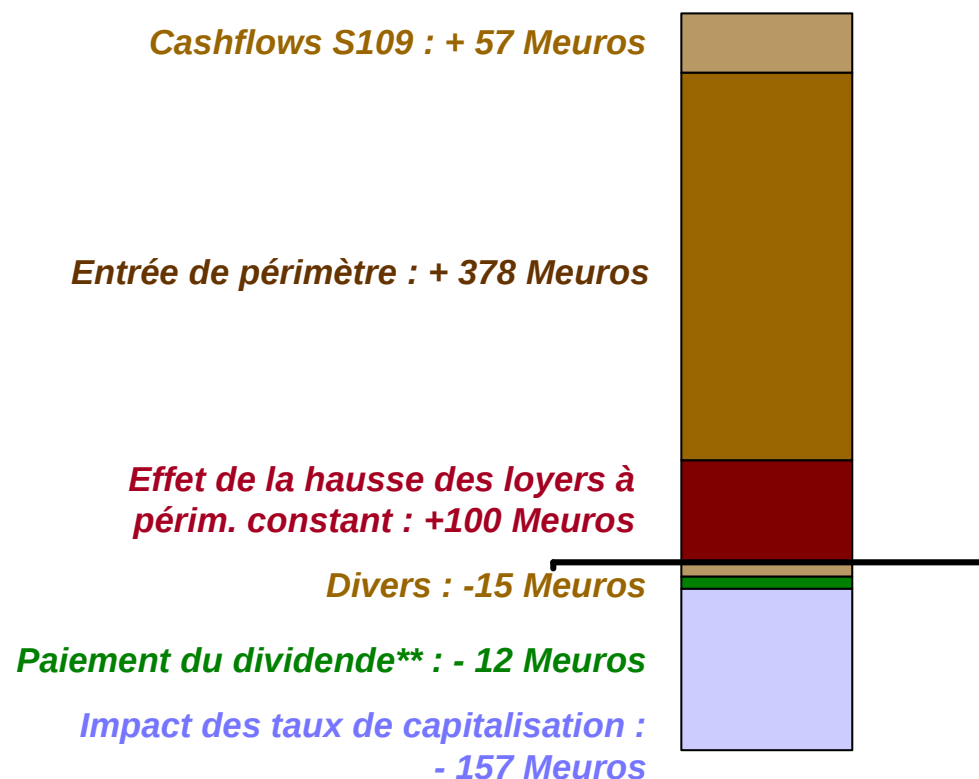
- > *Des valeurs métriques faibles*
- > *Les renouvellements sont intégrés à échéance au DCF avec un discount sur loyer de marché*
- > *Le potentiel supplémentaire généré par Alcudia n'est pas pris en compte*

⇒ **A taux de capitalisation égal à la concurrence, les actifs de Mercialys présentent un potentiel de croissance moyen bien supérieur**

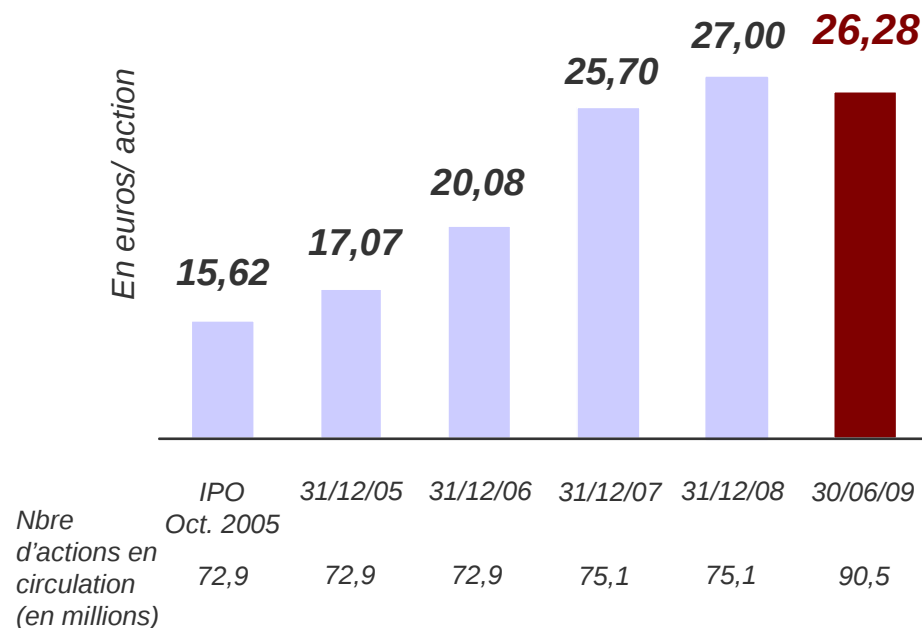
► La croissance organique reste un facteur de soutien de l'Actif Net Réévalué*

Facteurs de variation entre fin 2008 / 30 juin 2009 en valeur

+ 351 Meuros



Actif net réévalué de remplacement par action



Impacts dilutifs sur la période

Acquisition projets Alcudia/Esprit Voisin : sans impact
Solde du dividende en action : -0,08 euro/action

Développements



Convention de Partenariat : un mode de fonctionnement souple...

...qui permet une grande sélectivité dans le choix de nos acquisitions

✓ Pipeline Casino : 3 options n'ont pas été exercées par Mercialys

- > St Laurent des Arbres : petite galerie de services autour d'un supermarché
- > Tarnos – Retail park
- > Quimper : centre commercial de centre-ville
- > Actif de petite taille sans potentiel de développement important
- > Actif de petite taille, isolé et optimisé sur le plan de la valeur
- > Commerce de rue, non structuré en centre commercial, de moins de 5 000 m²

✓ Dans ces trois cas, la décision de ne pas exercer l'option a été validée par le Comité d'investissement de Mercialys

Le Comité d'investissement de Mercialys est composé de 5 membres dont deux représentants de Casino (non votants sur les sujets impliquant Casino), 2 administrateurs indépendants (Pierre Vaquier - AXA REIM et Eric Sasson - Carlyle RE Advisors France) et Jacques Ehrmann

► Convention de Partenariat : un mode de fonctionnement souple...

...qui permet une adaptation rapide à la conjoncture

- ✓ **Des taux qui s'adaptent à l'évolution des marchés** : après prise en compte de l'évolution du rendement moyen des expertises du patrimoine de Mercialys (hausse de 8,3%), les taux d'option pour le second semestre 2009 évoluent comme suit :

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	6,8%	7,4%	7,4%	7,8%	6,5%
Centres locaux de proximité 5 000 à 20 000 m ²	7,3%	7,8%	7,8%	8,3%	6,9%
Autres dont < à 5 000 m ²	7,8%	8,3%	8,3%	9,0%	7,4%

► Les travaux de mise en valeur du portefeuille continuent...

Les projets en travaux en 2009



Paris Saint Didier (16ème)

Restructuration et rénovation de la galerie existante

Début de travaux : juin 2009

Livraison : juillet 2010



Annecy (*)

Extension 4 800m² et rénovation
Début de travaux : septembre 2009

Livraison : octobre 2010



► Les travaux de mise en valeur du portefeuille continuent...

Les projets en travaux en 2009

Sainte Marie de la Réunion (*)

Extension 8 600m² et rénovation

Début de travaux : août 2009

Livraison : décembre 2010



Lons le Saunier (*)

Construction d'un Retail Park 7 000m²

Début de travaux : septembre 2009

Livraison : août 2010

Fontaine les Dijon (*)

Restructuration et rénovation

Début de travaux : juillet 2009

Livraison : mai 2010

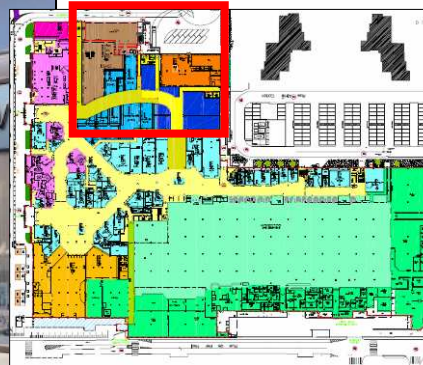


► Les travaux de mise en valeur du portefeuille continuent...

Les projets en travaux en 2009

Castres (*)

Extension 2 260m² et rénovation
Début de travaux : septembre 2009
Livraison : septembre 2010



Brest

Restructuration et rénovation
Début de travaux : novembre 2009
Livraison : octobre 2010

► ...et se poursuivent sur les années suivantes

Narbonne

Transformation de surface
hypermarché en une
extension 1 300m² de galerie



Marseille la Valentine

Transformation de surface
hypermarché en une extension
de 7 000m² de galerie

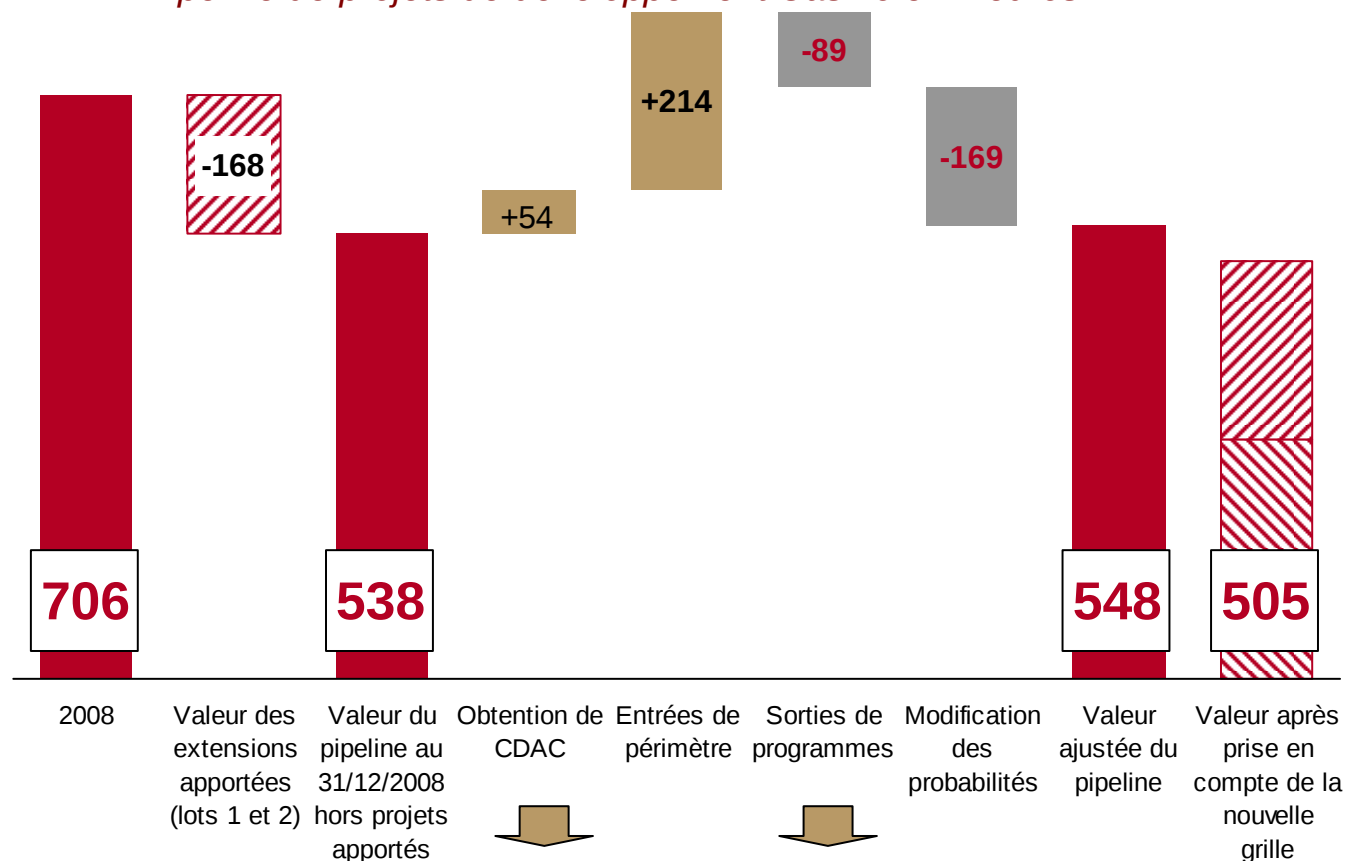


Sables d'Olonne
Extension de la galerie
marchande de 1 600m²



Un pipeline de promotion qui subit des évolutions importantes sur le semestre

Pipeline de projets de développement Casino en Meuros



Pipeline projets neufs
215 millions d'euros

+

Pipeline extensions
Alcudia
290 millions d'euros

► 18 projets prioritaires dans le pipeline Alcudia
représentant une valorisation de 170 millions d'euros

Dijon Chenôve
*Extension de la galerie
marchande de 4 000 m²*



Toulouse
*Extension de la galerie
marchande et création d'un retail
park adjacent – 90 000 m²*



Istres
*Extension de la galerie
marchande de 2 000 m²*

► 18 projets prioritaires dans le pipeline Alcudia
représentant une valorisation de 170 millions d'euros



Auxerre

*Extension de la galerie marchande et
création d'un retail park sur le site –
18 000 m²*



Cholet

*Extension de la galerie
marchande de 5 300 m²*



Annemasse

*Extension de la galerie
marchande de 4 000 m²*

Conclusions et perspectives

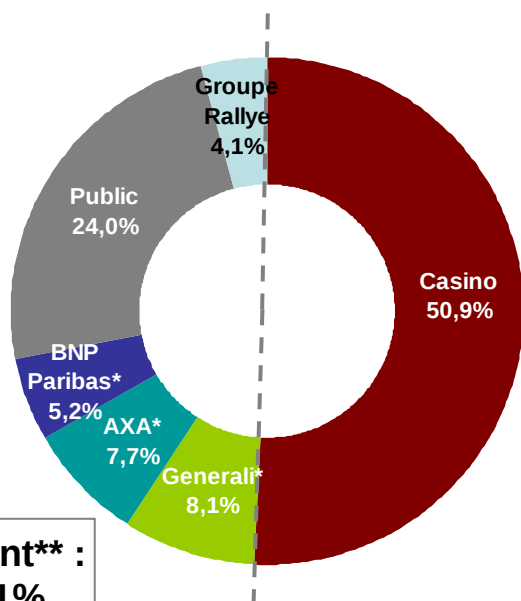


Un semestre marqué par le renforcement du profil boursier de Mercialys...

✓ Un flottant porté à 1 milliard



Actionnariat au 14/07/09



Flottant** :
49,1%

Capitalisation boursière** :
2 milliards d'euros

✓ Une valeur de plus en plus suivie

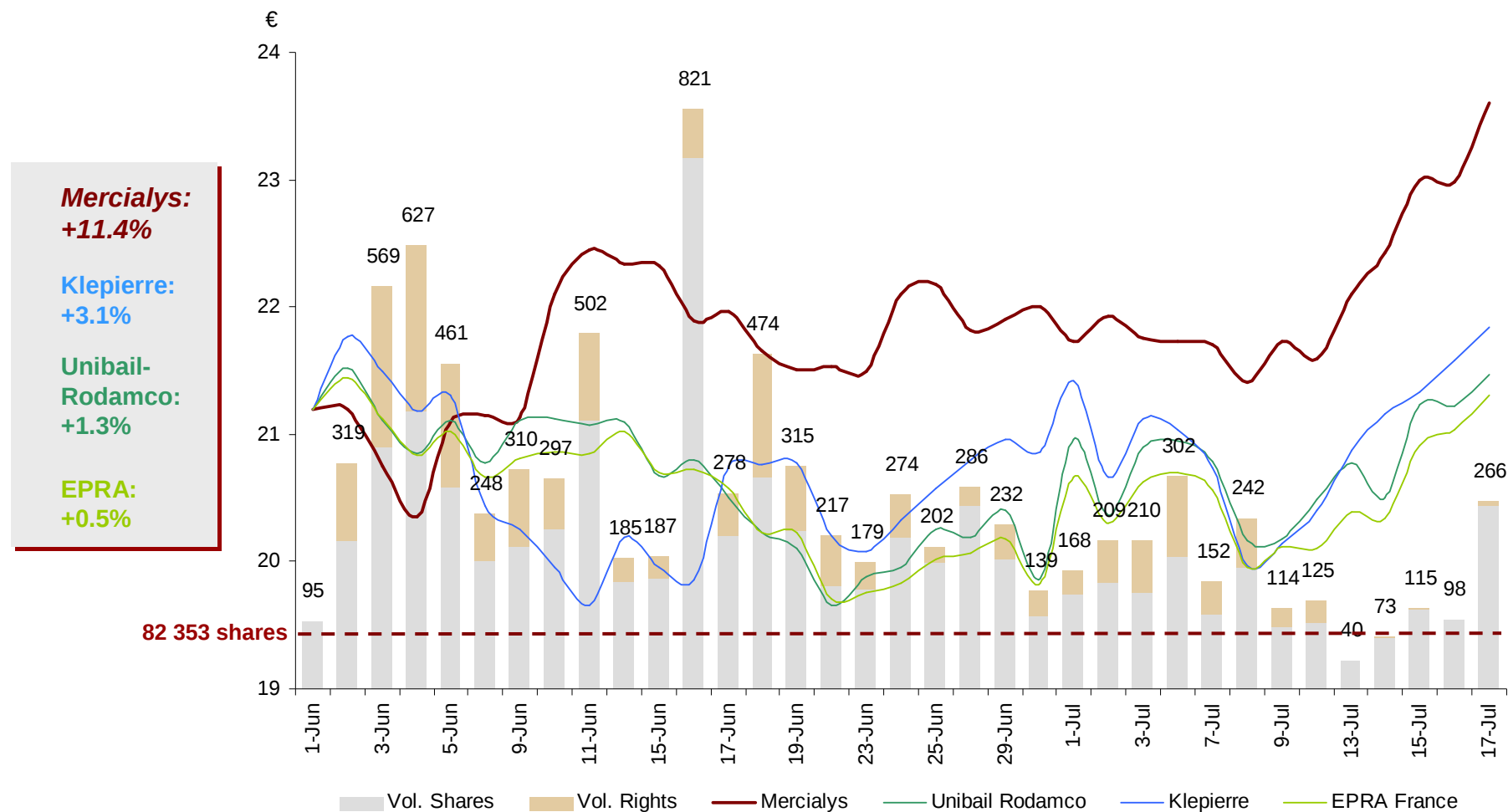
- > 17 analystes suivent désormais la valeur
- > 5 initiations de couverture sur le semestre

✓ Mercialys se renforce dans les indices

- > **Indices EPRA** : Entrée dans le top 20 des valeurs de l'indice EPRA Europe – Flottant à 50% contre 40% précédemment – Poids dans l'indice à 1,8% contre 1,45% précédemment
- > **Indices Euronext** : Flottant à 30% contre 15% précédemment
- > **Indices GPR 250** : 0,1805% de l'indice GPR 250 Europe

► ...et par l'absorption de l'opération de distribution des actions Mercialys par Casino

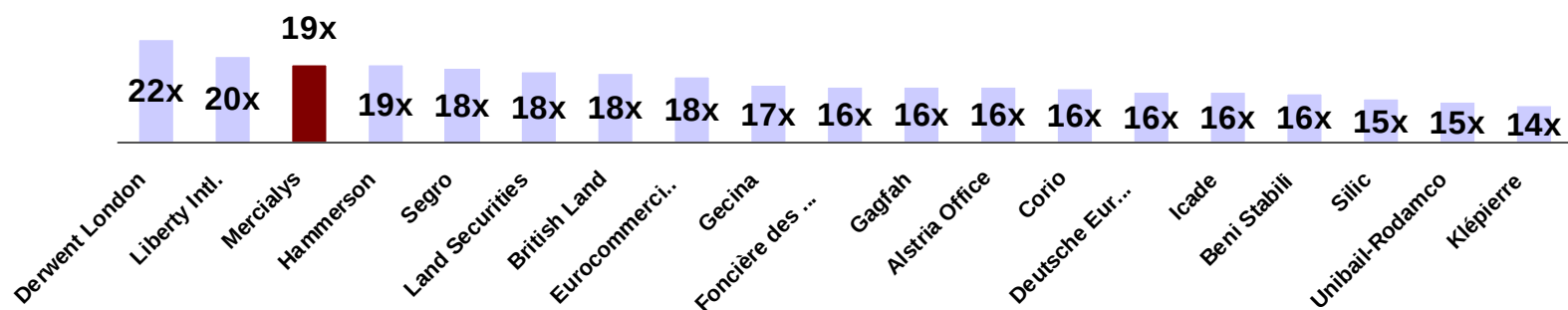
Plus de 9 millions d'actions ont été échangées depuis le 2 juin 2009



➤ Mercialys confirme sa position au sein des grandes foncières de la place...

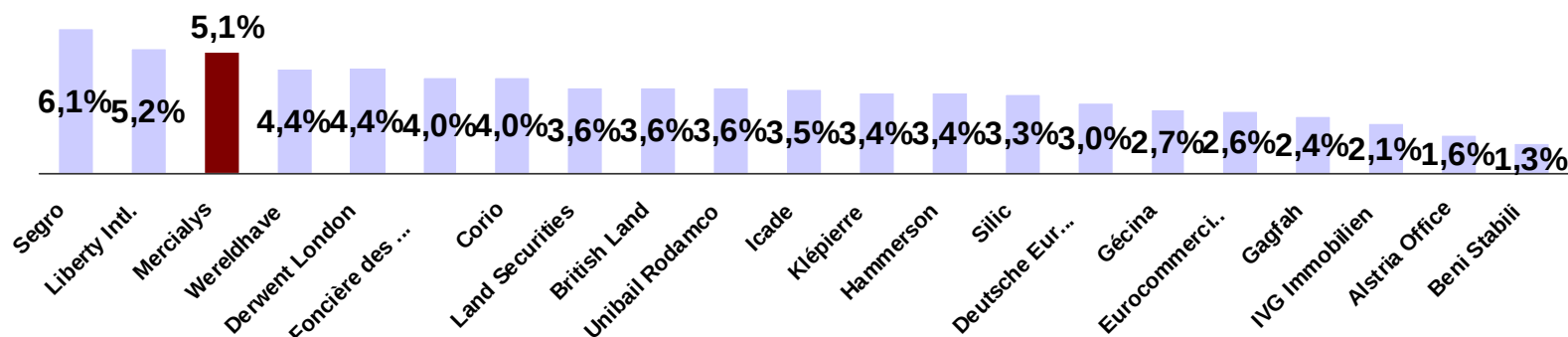
Une performance en ligne avec le secteur sur les indicateurs pertinents

✓ EV/EBITDA 2009e



Source: Bloomberg, IBES, Companies

✓ Cash flow d'exploitation 2009e/valeur du portefeuille d'actifs*



Source: Companies, IBES



* Dernière valeur de portefeuille publiée

Résultats semestriels 2009

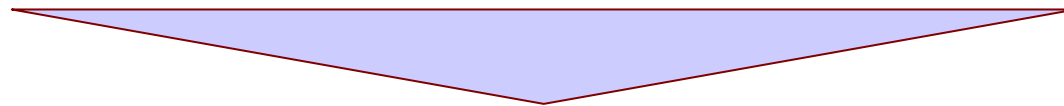
35

... tout en conservant des perspectives de croissance importantes

- ✓ Des perspectives de **croissance organique soutenue** : priorité est donnée à l'extraction du potentiel de réversion qui reste important
- ✓ Un pipeline de développements présentant un **fort potentiel de croissance** et des **risques limités**
 - > *Principalement des extensions Alcudia, moins risquées pour les enseignes et pour Mercialys et parfaitement maîtrisées*
- ✓ Une **flexibilité financière forte** pour saisir les opportunités qui pourraient se présenter
 - > *Pas de dette*
 - > *Des lignes de crédit sécurisées auprès de Casino*

► Les perspectives pour l'année 2009 sont bonnes

- ✓ Un bon semestre qui confirme la résistance de notre business model
 - > *Maintien des performances en matière de croissance organique sur ce semestre*
 - > *Résistance des loyers de marché et forte réactivité des enseignes*
- ✓ Pas de mauvaises nouvelles significatives sur le premier semestre



**Sur cette base,
meilleure
visibilité sur les
perspectives
pour 2009**

**Le Management relève son objectif de
croissance pour l'exercice**

**Croissance de 15%
des revenus locatifs
et
des cash flows d'exploitation courants*
pour 2009**

Annexes

► Acquisitions de programmes Alcudia Lot 1 : des actifs neufs en exploitation

Description

- ✓ Extension commerciale sur 2 sites : Arles (déjà inauguré) et Besançon (inauguration le 10 mars 2009)
- ✓ Commercialisation achevée (un restaurant reste à traiter sur le site d'Arles)
- ✓ A l'issue de cette opération, le site de Besançon est devenu 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) : **6,8%**
- ✓ Loyers en année pleine : **3,2 Meuros**
- ✓ Loyers facturés 2009 (7,5 mois) : 1,9 Meuros
- ✓ Montant d'apport : **47 Meuros**

Acquisitions de programmes Alcudia

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**



Acquisitions de programmes Alcudia

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**



Acquisitions de programmes Alcudia

Lot 4 : des actifs à rappeler 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**

► Compte de résultat détaillé

En millions d'euros	30/06/08	30/06/09	Variation 2009/2008
Loyers facturés	55,9	62,9	+12,5%
Droits d'entrée	1,1	1,6	
Revenus locatifs	57,0	64,5	+13,2%
Impôt foncier non récupéré	-0,1	-0,1	
Charges locatives non récupérées	-1,1	-1,6	
Charges sur immeubles	-1,9	-2,1	
Loyers nets	53,9	60,7	+12,6%
Revenus de gestion, d'administration et autre	1,2	2,0	
Amortissement et provisions	-8,5	-10,0	
Charges de personnel	-3,0	-4,1	
Charges externes	-2,5	-2,4	
Charges d'exploitation	-12,9	- 14,5	+12,8%
Résultat Opérationnel	41,1	46,2	+12,6%
Résultat financier	0,9	-0,1	
Impôts sur les sociétés	-0,5	-0,2	
Résultat net, part du Groupe	41,4	45,8	+10,6%
BPA (en euros par action)*	0,54**	0,58	

► Bilan simplifié

Actif

<i>En millions d'euros</i>	31/12/08	30/06/09
Immeubles de placement	1 231,3	1 568,6
Actifs Financiers	11,7	12,2
Autres actifs	0,9	0,9
Total de l'actif non courant	1 244,0	1 581,7
Trésorerie et c/c Casino	10,6	37,3*
Clients et autres créances	13,3	20,9
Total de l'actif	1 267,9	1 639,8

Passif

Capitaux propres, part du Groupe	1 206,1	1 573,2
Intérêts minoritaires	0,6	0,6
Capitaux propres de l'ensemble consolidé	1 206,7	1 573,8
Passifs Financiers	15,6	13,5
Dépôts et garanties	19,3	21,1
Dettes fournisseurs et autres dettes	26,2	31,5
Total du passif	1 267,9	1 639,8

✓ Une trésorerie nette de 36,3 millions d'euros au 30/06/09

► Le patrimoine est évalué à 2 381 millions d'euros,
droits inclus

Une valeur du portefeuille en hausse de 15,5% sur 6 mois

Catégorie d'actifs immobilier	Nombre d'actifs 30/06/09	Valeur d'expertise DI au 30/06/09*		Surfaces locatives brutes au 30/06/09		Loyers nets expertises	
		mn euros	%	m ²	%	mn euros	%
Grands centres /Centres régionaux	29	1 387	58	372 600	50	80,3	54
Centres locaux de proximité	69	666	28	252 100	34	45,5	31
GSA	12	21	1	31 000	4	1,4	1
GSS	8	44	2	28 400	4	2,9	2
Cafétérias indépendantes	22	53	2	32 500	4	3,7	2
Autres sites	27	86	4	35 300	5	6,3	4
	167	2 257	95	751 900	100	140,1	94
Actifs en développement (CLP)		124	5			8,2	6
	167	2 381	100	751 900	100	148,3	100

✓ Taux de rendement moyen en hausse de +48bp : 6,25% au 30/06/09



* Méthode de valorisation : Valorisation basée sur les expertises d'Atis Real, de Catella et de Galtier par les méthodes classiques de capitalisation des revenus et d'actualisation des flux de trésorerie issus des loyers

Résultats semestriels 2009

► Valoriser le pipeline en tenant compte de l'état d'avancement des projets

A chaque état d'avancement sa probabilité

- ✓ Le pipeline tel qu'il se présente aujourd'hui recèle des projets dont l'état d'avancement et donc les probabilités de réalisation sont très diverses
- ✓ Jusqu'au 31 décembre 2006, nous valorisons à 100% les projets dont le foncier était maîtrisé et à 0% les autres
- ✓ Nous avons voulu affiner notre approche de valorisation en tenant compte de l'état d'avancement des projets

