

Assemblées Générales Ordinaires



27 avril 2006

Formalités de convocation

- ✓ Introduction
- ✓ Constitution du bureau
- ✓ Quorum
- ✓ Pièces déposées sur le bureau de l'Assemblée

Déroutement des Assemblées générales

- ✓ Ordre du jour de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 octobre 2005 :
 - > *Lecture des rapports du Conseil d'administration et des commissaires aux comptes*
 - > *Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 octobre 2005*
 - > *Affectation du résultat*
 - > *Approbation des conventions visées à l'article L 225-38 du code de commerce*
 - > *Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 octobre 2005*

Dérroulement des Assemblées générales

- ✓ Ordre du jour de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2005
 - > *Lecture des rapports du Conseil d'administration et des commissaires aux comptes*
 - > *Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2005*
 - > *Affectation du résultat – Fixation du dividende*
 - > *Versement d'un dividende complémentaire par prélèvement, à due concurrence, des comptes « report à nouveau » et « primes d'émission »*
 - > *Approbation des conventions visées à l'article L 225-38 du code du commerce*
 - > *Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2005*
 - > *Autorisation d'achat par la société de ses propres actions*



Présentation de l'activité et des résultats pro forma 2005

Intervenants :

Jacques Ehrmann, Président Directeur Général ◀ |

Géry Robert-Ambroix, Directeur Général Délégué ◀ |

Catherine Oulé, Directeur Général Adjoint ◀ |



►► Introduction	6
►► Résultats pro forma 2005	14
►► Activité de Mercialys	23
►► Une stratégie de développement ambitieuse	42
►► Perspectives	49

Introduction

Quel bilan peut-on tirer des premiers mois d'existence de Mercialys?

Mercialys depuis son introduction en Bourse

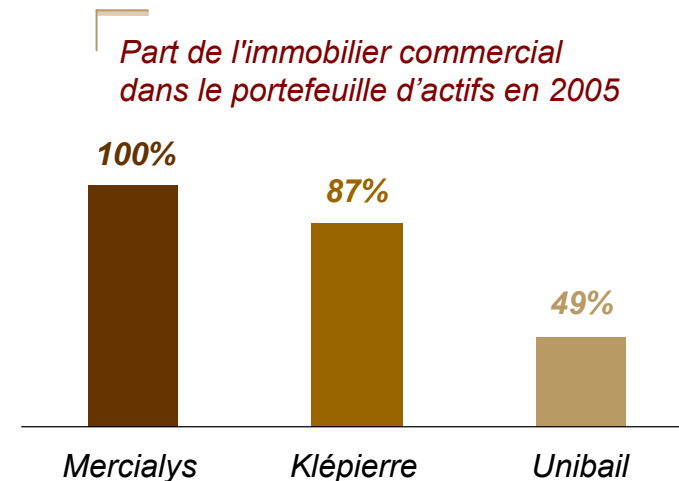
- ✓ Le marché a bien accueilli l'IPO innovante de Mercialys
- ✓ Cette confiance se voit confortée par la tenue des engagements pris pour 2005
- ✓ Le maintien de cette confiance se voit également encouragé par des avancées majeures pour 2006



La conception et la création de Mercialys ont répondu à une vision forte de la société

Une foncière de rendement et de croissance

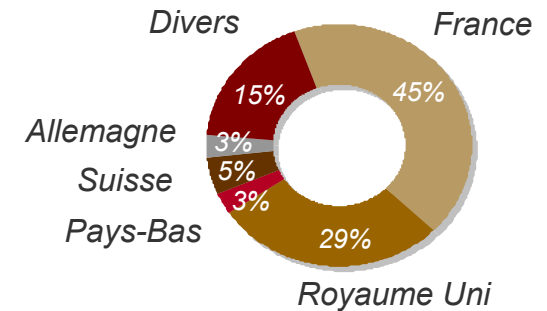
- ✓ Un business modèle simple et efficace
 - > *Un "Pure Player" sur le segment porteur des centres commerciaux*
 - > *Un solide portefeuille en patrimoine de départ*
 - > *Une croissance rentable et soutenue*
 - > *Une génération régulière de cashflow et une forte visibilité sur les résultats*
- ✓ Une adoption du régime SIIC
 - > *Exonération d'IS*
 - > *Taux de distribution élevé*
- ✓ Une structure financière en adéquation avec le programme d'investissements à 5 ans, particulièrement adaptée au dispositif SIIC 3
- ✓ Un véritable potentiel de croissance du patrimoine alimenté notamment par le flux de projets apportés par la promotion de Casino



► L'accueil du marché a été favorable

Des investisseurs au rendez-vous

- ✓ Sur-souscription de 15 fois
- ✓ Souscription de 4 investisseurs sur 5 vus en roadshow aux Pays-Bas, en Suisse, en Grande-Bretagne et en France
- ✓ Introduction au plus haut de la fourchette (18,13 €)
 - > 200 institutionnels européens parmi les plus prestigieux
 - > Une répartition géographique des souscripteurs équilibrée
- ✓ 28 000 actionnaires individuels
- ✓ Une progression sensible du cours de bourse depuis l'IPO : + 11% sur la base de 20,20 € (clôture du 25 avril 2006)
- ✓ Tous les critères et toutes les conditions réunis pour une entrée dans les indices EPRA et IEIF dès la mi-2006
- ✓ Un intérêt renouvelé lors de la mise sur le marché par Casino d'un bloc supplémentaire de 15 % du capital le 14 mars dernier



▶ Nos engagements pour 2005 ont été tenus

Chiffres et événements clés 2005

- ✓ Des résultats pro forma 2005 en ligne avec les objectifs fixés
 - > Croissance des loyers facturés de 7,3%
 - > Croissance des cash flows* de 7,6%
- ▶ Versus un objectif de + 6% à + 7%
- ✓ Résultat net : + 8,7% à 51,0 m€, soit un BPA pro forma de 0,70 €**
- ✓ ANR droits inclus / action : 17,07 € fin 2005, soit + 9,3% par rapport à la valorisation du 30/06/05
- ✓ Selon l'engagement pris lors de l'introduction, proposition d'un plein dividende*** de 0,59 € par action, soit un rendement de 3,25% sur le cours d'introduction de 18,13 €, environ 6 mois seulement après l'introduction
- ✓ Adoption du régime SIIC le 1^{er} novembre 2005

* Capacité d'autofinancement

** Basé sur le nombre de titres en fin d'année de 72 918 918 actions

*** Proposé et soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires de ce jour



La société, ses organes sociaux, sa gouvernance et son management sont bien en place à fin 2005

Des organes sociaux opérationnels et d'ores et déjà actifs

- ✓ Le comité d'audit a siégé à deux reprises pour arrêter les comptes au 30/10/05, au 31/12/05 et pro forma 2005
- ✓ Le comité des rémunérations a examiné les rémunérations des dirigeants et les programmes d'alignement des intérêts des managers avec les actionnaires par des plans de stock options et d'actions gratuites sous conditions de performance
- ✓ Le comité des investissements a approuvé la levée des options Casino des centres commerciaux de Poitiers et de Clermont-Ferrand et les principes de renouvellement des baux Casino Cafétérias. Les représentants de Casino n'ont pas pris part au vote du comité concernant ces opérations
- ✓ Les chartes régissant les interventions et travaux de ces comités ont été approuvées par le Conseil d'administration qui s'est déjà réuni 4 fois depuis l'IPO



Son Conseil d'administration comporte plus d'un tiers de membres indépendants

- ✓ Monsieur Jacques Ehrmann
- ✓ Monsieur Bernard Bouloc (administrateur indépendant)
- ✓ Monsieur Thierry Bourgeron
- ✓ Monsieur Jacques Dumas
- ✓ Monsieur Pierre Féraud
- ✓ Monsieur Gérard Koenigkheit
- ✓ Monsieur Philippe Moati (administrateur indépendant)
- ✓ Monsieur Eric Sasson (administrateur indépendant)
- ✓ Madame Catherine Soubie
- ✓ Monsieur Jacques Tierny
- ✓ Monsieur Pierre Vaquier (administrateur indépendant)

► Les avancées sont déjà significatives pour 2006

Une année prometteuse

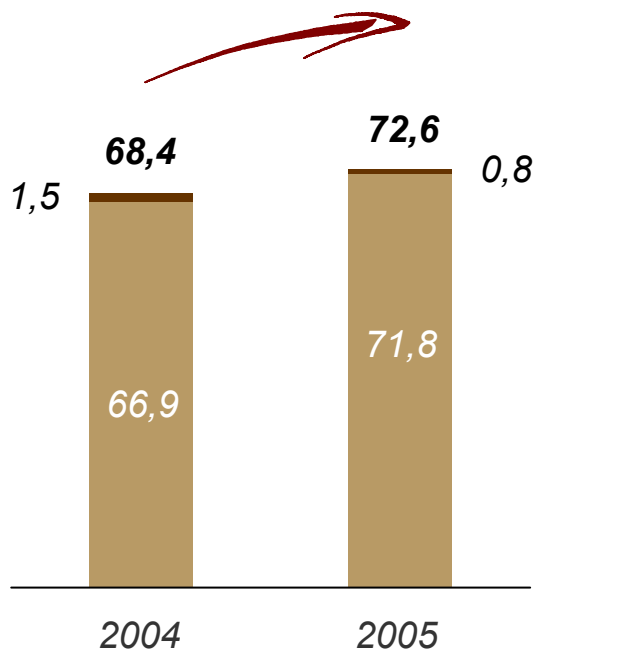
- ✓ Un plan d'investissements ambitieux en ordre de marche
 - > *74% des 100 millions d'euros d'investissements 2006 déjà engagés et confirmés, dont les galeries de Clermont-Ferrand et Poitiers pour 43 millions d'euros*
- ✓ Signature du renouvellement des Baux Feu Vert (5% des loyers de Mercialys)
- ✓ Signature du renouvellement de 84 Baux Cafétérias Casino (15% des loyers de Mercialys)
- ✓ Accélération du programme de promotion de Casino (pipeline 2006-2010 déjà en hausse de + 30% depuis octobre)
- ✓ Groupe Inditex (Zara) : une négociation cadre en cours pour un grand nombre de magasins
- ✓ Nouvelles opportunités apportées par le volet SIIC 3
 - > *Structure financière de Mercialys propice au nouveau contexte*
 - > *Nombreuses propositions d'investissements renforcées par la visibilité liée à l'introduction en Bourse*
- ✓ Revenus locatifs du premier trimestre en hausse de 6,7 %, en ligne avec les objectifs

Résultats pro forma 2005

Les objectifs ont été atteints

Revenus locatifs*

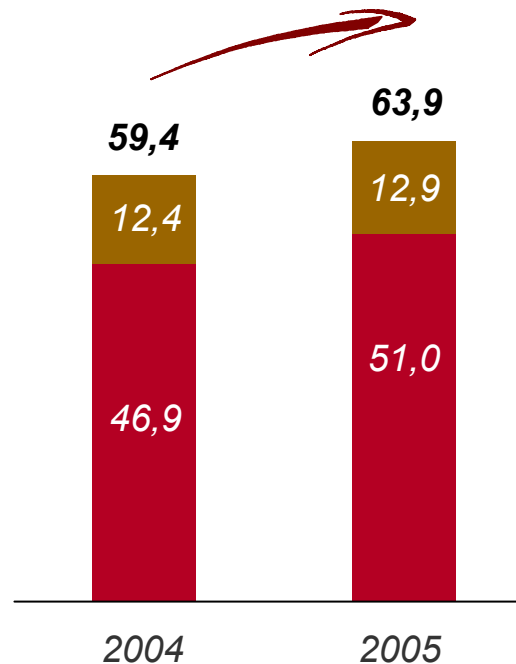
**Loyers facturés : + 7,3%
vs objectif de + 6 à 7%**



■ Loyers facturés ■ Droits d'entrée

Cashflow*

**Cashflow : + 7,6%
vs objectif de + 6 à 7%**



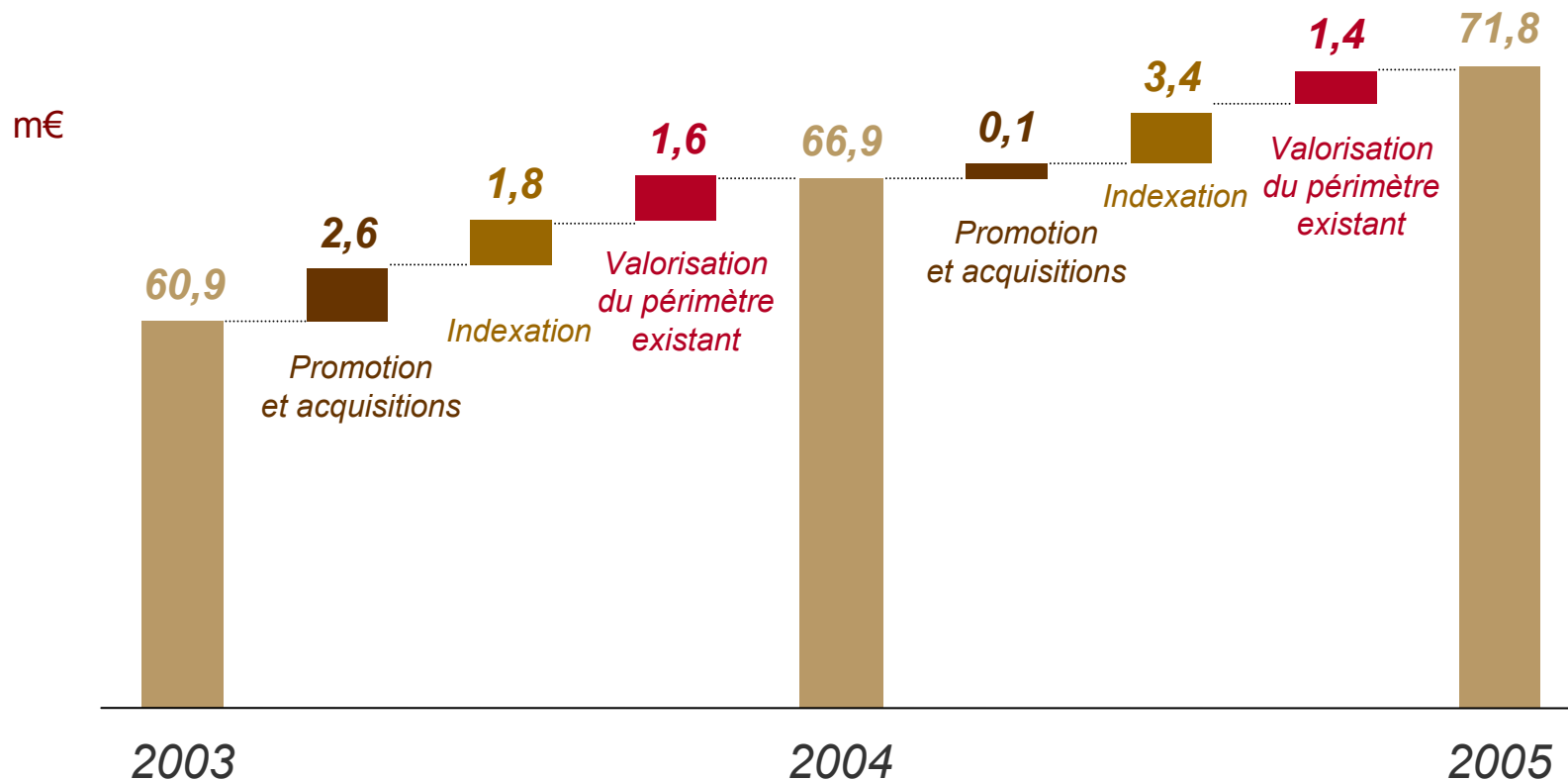
■ Résultat net ■ Amortissement

* En millions d'euros

2005 a été une année de croissance organique

Une indexation favorable sur l'ICC* en 2005

Origines de la croissance des loyers facturés



* Indice du Coût de la Construction

▶ Le résultat net progresse de 8,7%

Compte de résultats simplifié

En M€ (consolidé – Normes IFRS)

	2004 pro forma	2005 pro forma	Variation	Exercice clos le 31/10/05	Exercice clos le 31/12/05
Loyers facturés	66,9	71,8	+ 7,3%	3,4	11,7
Revenus locatifs	68,4	72,6	+ 6,2%	3,4	11,7
Loyers nets	63,5	67,9	+ 7,0%	3,2	11,1
Charges d'exploitation	- 16,5	- 17,3	+ 5,0%	- 0,9	- 3,8
Résultat Opérationnel Courant (ROC)	47,0	50,6	+ 7,7%	2,2	7,3
Résultat financier	- 0,1	0,7		0,2	0,8
Impôts sur les sociétés	0,0	- 0,3		- 0,8	- 0,3
Résultat net	46,9	51,0	+ 8,7%	1,7	7,9
BPA pro forma*		0,70 €			

Nombre d'actions '000 au 31/12/05

72 919

▶ Le dividende 2005 s'élève à 0,59€ / action*

Distribution de 85% du résultat pro forma 2005

- ✓ Montant correspondant à 85% du résultat opérationnel pro forma 2005, en accord avec l'engagement pris lors de l'introduction en Bourse
- ✓ Un **rendement de 3,25%** sur la base du cours d'introduction de 18,13€, après 6 mois de cotation
- ✓ Mise en paiement le **5 mai 2006**

* *Proposé et soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale de ce jour*

► L'augmentation de capital a renforcé le bilan de Mercialys

Bilan simplifié

Actif	IFRS		
	<i>En millions d'euros</i>	31.12.2004	31.10.2005
Immeubles de placement	895,2	893,1	893,4
Actifs financiers	9,9	9,6	9,7
Total de l'actif non courant	905,1	902,7	903,0
Trésorerie	10,1	236,6	237,9
Clients et autres créances	0	31,1	11,15
TOTAL DE L'ACTIF	915,2	1 170,4	1 152,4
Passif			
Capitaux propres, part du groupe	889,3	1 112,5	1 120,4
Intérêts minoritaires	0,7	0,6	0,6
Capitaux propres de l'ensemble consolidé	890,0	1 113,1	1 121,0
Passifs financiers	22,5	22,4	22,3
Dettes fournisseurs et autres dettes	2,7	34,9	9,1
TOTAL DU PASSIF	915,2	1 170,4	1 152,4

- ✓ Une trésorerie nette de 238 m€ au 31/12/05
- ✓ Un bilan permettant de mener à bien notre plan d'investissement

▶ Notre portefeuille est exclusivement commercial

Revue du patrimoine

- ✓ Un portefeuille conséquent :
 - > **148** sites, dont **87** centres commerciaux
 - > Surface locative brute : **549 000** m² GLA*
 - > Valeur droits inclus de **1 027** m€ au 31 décembre 2005, en hausse de **7,3%** par rapport au 30/06/05

- ✓ Un portefeuille d'immobilier commercial :
 - > *Concentré sur les grands centres commerciaux et les centres locaux de proximité - 90% des loyers, formats les plus dynamiques en matière de centres commerciaux*
 - > *Majoritairement autour des enseignes Casino, mais dont 80% du portefeuille est loué à des enseignes hors périmètre Casino*
 - > *Avec une clientèle diversifiée : les 30 premiers clients, hors Cafétérias Casino, représentent moins de 27 % de l'ensemble des loyers*

* GLA : "Gross Leasable Area" ou surface locative brute

▶ Le patrimoine est évalué à 1 027 m€, droits inclus

Taux de capitalisation implicite des loyers de 7%

Catégorie d'actif immobilier	Nombre d'actifs au 31/12/05	Valeur d'expertise DI au 31/12/05		Surface locative brute au 31/12/05		Loyers facturés Exercice 2005	
			(%)	(m ²)	(%)	m€	(%)
Grands centres commerciaux	27	635	62	264 000	48	42,3	59
Centres locaux de proximité	60	292	28	174 000	32	22,3	31
GSA	11	16	2	24 000	4	1,2	2
GSS	5	10	1	12 000	2	0,6	1
Cafétérias indépendantes	23	41	4	43 000	8	3,0	4
Autres sites	22	33	3	32 000	6	2,4	3
TOTAL	148	1 027	100	549 000	100	71,8	100

✓ Méthode de valorisation :

- > Valorisation, basée sur les expertises d'Atis Real et de Galtier du 30/06/2005, par les méthodes classiques de capitalisation des revenus et d'actualisation des flux de trésorerie issus des loyers
- > Annualisation des loyers facturés au 4^{ème} trimestre 2005 et des loyers variables 2005
- > Application des taux de capitalisation utilisés par les experts au 30/06/05 minorés de 30 bps afin de tenir compte de la diminution des taux de capitalisation au 2^{ème} semestre 2005
- > Nouvelle expertise d'Atis Real et de Galtier programmée au 30/06/2006 sur l'ensemble du patrimoine

► L'ANR de remplacement de Mercialys s'élève à 1 245 m€

ANR par action en hausse de + 9,3% par rapport au 30/06/05

<i>En m€</i>	<i>Au 31/12/2005</i>	
Capitaux propres consolidés (IFRS)	1 121,0	
Plus-values nettes latentes sur actifs	124,0	
ANR de remplacement (droits inclus)	1 245,0	17,07 €/action* (+ 9,3%)
Droits et frais de cession d'actifs	- 61,6	
ANR de liquidation (hors droits)	1 183,4	

* Basé sur le nombre d'actions émises au 31/12/05 soit 72 918 918 actions

L'activité de Mercialys



Les indicateurs de gestion témoignent de l'efficacité du management des actifs

Un portefeuille dynamique et à potentiel

✓ Dynamique

> *Hausse des chiffres d'affaires réalisés par les commerçants*

- » des Grands Centres Mercialys à périmètre constant de + 2,6% vs + 1,5% en moyenne dans les grands centres commerciaux (source: CNCC*)
- » Des Centres Locaux Mercialys à périmètre constant de + 2,4% vs + 1,4% en moyenne dans les centres locaux (source: CNCC*)

> *Taux de recouvrement supérieur à 99%*

> *Taux d'occupation financier de 97,6% en 2005*

✓ A potentiel

> *Un taux d'effort** de 7,1% au 31 décembre 2005*

> *Un revenu locatif moyen de 131 € / m² en 2005, vs 124 € / m² au 31/12/2004*

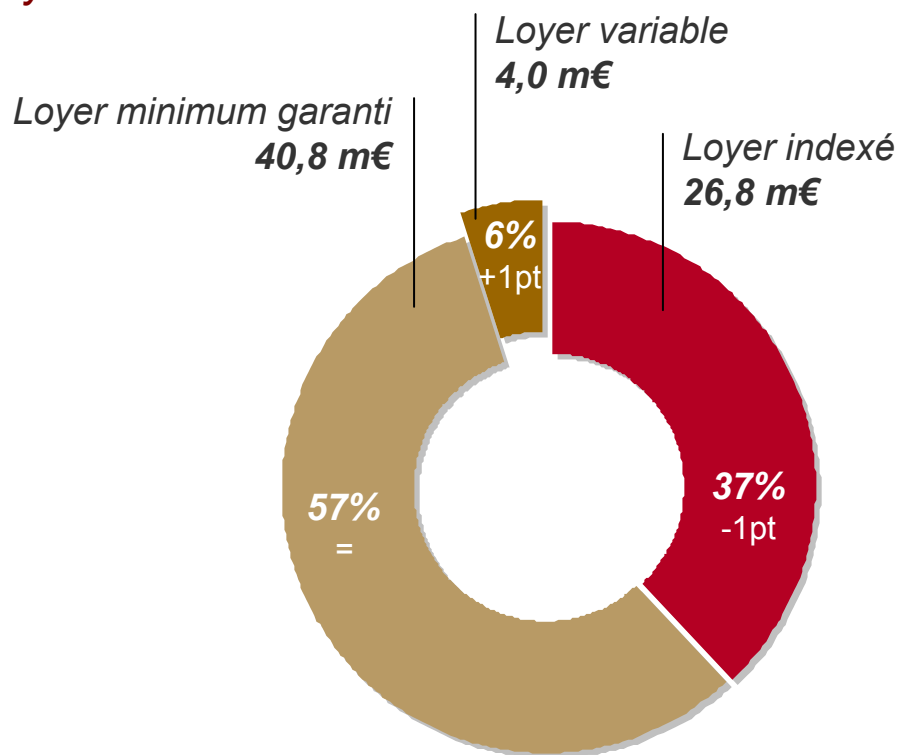
* CNCC : Conseil National des Centres Commerciaux

** Taux d'effort : $\frac{\text{Loyers HT} + \text{charges HT}}{\text{Chiffre d'affaires HT}}$

► La structure des baux évolue dans le bon sens

Hausse des loyers variables attestant de la bonne santé des enseignes

Structure des loyers au 31/12/05



■ 869 baux avec clause variable

■ 1 082 baux sans clause variable

▶ Mercialys a renouvelé ou recommercialisé 87 baux en 2005

Hausse des nouveaux loyers de + 27%

- ✓ Augmentation de la masse locative 2005 de 1,4 m€
- ✓ Parmi les 87 baux
 - > *56 passés de 9 à 10 ans*
 - » Déplafonnement
 - » Loyers variables
 - > *Une majorité d'enseignes nationales*

► Feu Vert : signature du renouvellement de 25 baux

Un portefeuille important venu à échéance au 31 décembre 2005

- ✓ La situation :
 - > *Une enseigne leader dans l'entretien-auto, implantée sur les parkings des centres commerciaux Mercialys*
 - > *25 baux Feu Vert de 9 ans renouvelés*
- ✓ Les termes des renouvellements signés :
 - > *Les baux renouvelés au 1^{er} janvier 2006, à échéance 31/12/2015*
 - > *Un loyer en hausse de 203 K€, soit + 9,1% par rapport à la base locative 2005*
 - > *Baux institutionnels de 10 ans*
- ✓ Négociations simultanées sur 3 baux Feu Vert supplémentaires : + 84 K€ de loyer sur une base annuelle
 - > *Un bail Mercialys renégocié dans le cadre d'une extension de surface*
 - > *Deux baux IGC devant être transférés dans le patrimoine Mercialys sous 12 mois*

▶ Cafétéria Casino représente 15% des loyers

Un portefeuille important

✓ La situation :

- > *84 cafétérias Casino en baux de 9 ans en renouvellement, soit 8,4 m€ de loyers en 2005*
- > *Un loyer à double composante*

✓ Signature du renouvellement de ces 84 baux :

- > *Baux institutionnels de 12 ans*
- > *Date d'effet : 1er avril 2006*
- > *Majoration de loyer 984 K€ sur une base annuelle soit + 11,5 %*
- > *Impact sur 2006 : + 738 K€ loyers facturés*

Innover se révèle une stratégie gagnante

- ✓ Plan merchandising
 - > *Renforcement de nos sites dans les activités de service et d'équipement de la personne*
 - > *Actions essentiellement orientées vers des enseignes nationales*
- ✓ Valorisation des galeries de proximité
- ✓ Ambiance intérieure
 - > *Dynamisation de la galerie de Valence 2 par une rénovation tonique*
- ✓ Architecture extérieure
 - > *Habillage des façades de Dijon Chenôve*
- ✓ Animations et communication
 - > *Amélioration de l'identité visuelle*
 - > *Renforcement du plan d'animation et de communication*

▶ Valorisation des centres de proximité

Gassin



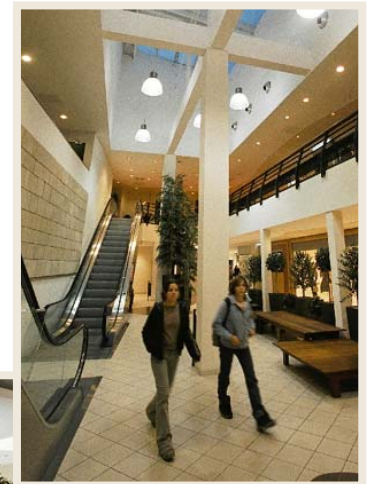
Albi



Rodez



Annemasse



Brive



▶ Valence 2

Avant



Après

✓ Repositionnement du site

- > *Recomercialisation / renouvellements*
- > *Amélioration des façades et des entrées*
- > *Création d'une véritable ambiance intérieure*



Avant



Après

- ✓ Habillage événementiel des façades principales du centre :
 - > *Mise en scène de la nouvelle identité visuelle*
 - > *Valorisation des façades et des entrées*
 - > *Amélioration de la visibilité depuis les axes routiers*



▶ Dijon Chenôve

- ✓ Amélioration de l'identité visuelle
- ✓ Renforcement du plan d'animation et de communication

Septembre

Rentrée



Octobre

Harry Potter



Défilé de mode



Novembre

Safari Zoo



Décembre

Noël



► Clermont Ferrand – Le Brézet

De la galerie marchande au centre commercial

- ✓ Extension du site à 30 000 m² :
 - > *passant de 27 à 47 boutiques*
 - > *+ 2 points de restauration*
 - > *+ 2 moyennes surfaces*

- ✓ Notification d'option par Mercialys en décembre 2005

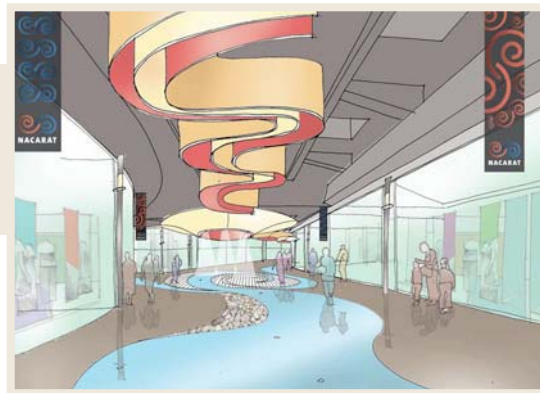
- ✓ 70% des lots déjà commercialisés

- ✓ Loyer moyen supérieur à 450€ / m², au-dessus des objectifs

- ✓ Ouverture en décembre 2006

▶ Clermont Ferrand – Le Brézet

Concept de l'extension



S'intégrer

Une histoire, une culture, une fierté ...

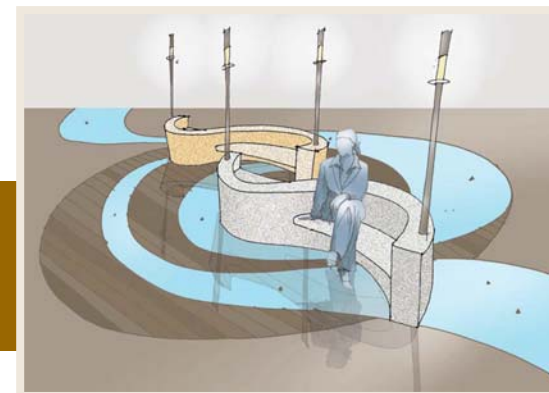
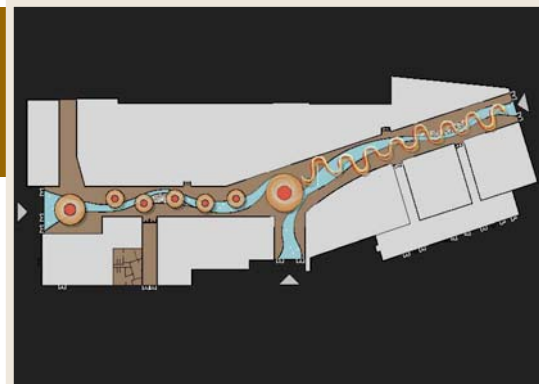
Puy de Dôme, Vulcania, le feu

Thermes, sources, l'eau

La complémentarité des éléments, l'équilibre



►► Clermont Ferrand – Le Brézet



► Poitiers – BeauLieu...belle promenade

De la galerie marchande au centre commercial

- ✓ Extension de la galerie commerciale de 6 000 m² :
 - > *passant de 44 à 65 boutiques*
 - > *+ 2 moyennes surfaces*

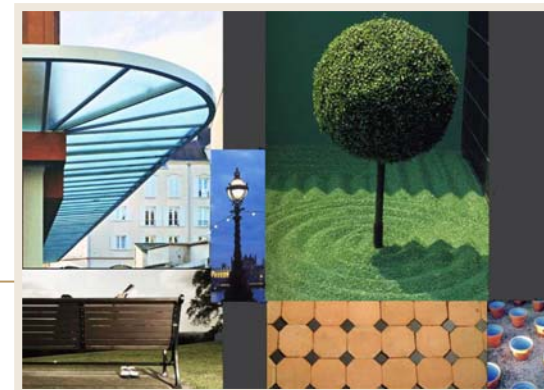
- ✓ Notification d'option par Mercialys en décembre 2005

- ✓ 65% des lots déjà commercialisés

- ✓ Loyer moyen supérieur à 400€ / m², au-dessus des objectifs

- ✓ Ouverture en octobre 2006

► Poitiers – BeauLieu...belle promenade



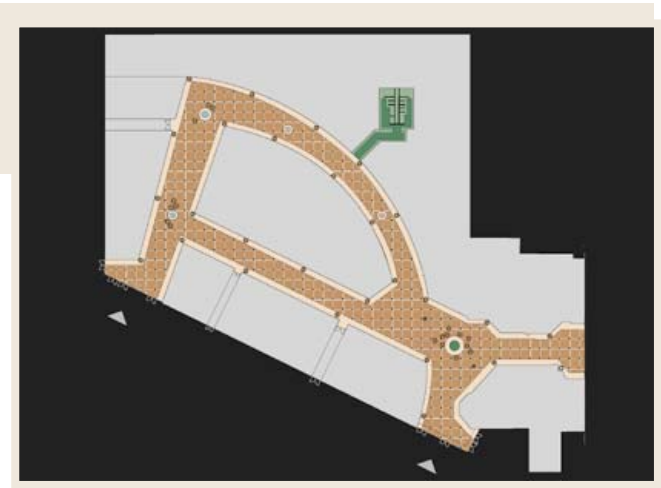
L'invitation à une balade

Ilot central, la marquise, l'esprit urbain,

Le passage, la flânerie, la promenade, les pas perdus, les ramblas

Verre, métal, pavés

► Poitiers – BeauLieu...belle promenade



► Poitiers – BeauLieu...belle promenade



▶ L'introduction en bourse a accru la visibilité de Mercialys et permet d'attirer des enseignes phares

De nouveaux partenariats en vue

- ✓ Retombées positives de l'opération boursière auprès des enseignes avec un regain d'intérêt de certains partenaires et des contacts avec de nouveaux partenaires
- ✓ Négociations cadre pour développer le partenariat Inditex / Mercialys sur un grand nombre de sites et avec l'ensemble des enseignes du Groupe. Des enseignes de référence, telles Zara, Bershka, ... développant la fréquentation valorisant les sites Mercialys

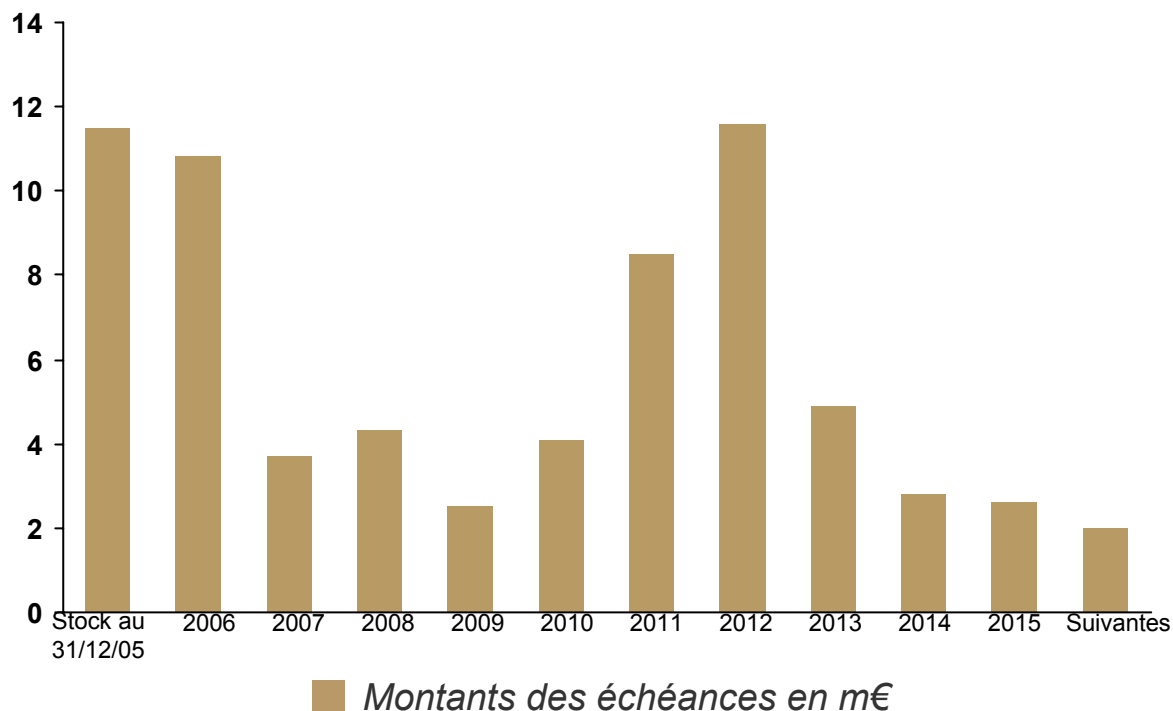
Une stratégie de développement ambitieuse

▶ Le portefeuille actuel recèle un fort potentiel

Fort potentiel de réversion

- ✓ Stock significatif de baux en cours de renouvellement (400 baux / 11,6 m€ de loyer) : négociations amiables en cours, procédures en cours, négociations globales par enseignes, temporisations tactiques...

Echéancier des baux





Le portefeuille actuel sera optimisé par un programme de rénovations et de restructurations

Renforcer l'attractivité de l'actif sur les 5 prochaines années

- ✓ Des opérations de rénovation et de restructuration créatrices de valeur
- ✓ Des investissements pour maintenir les sites à un haut niveau qualitatif
- ✓ 100 m€ sur la période de 5 ans, dont 38 m€ en 2006 et 2007
- ✓ **10 projets** déjà engagés en 2006, pour un montant de **12 m€**



L'accès exclusif des opérations de promotion de Casino constitue un accélérateur de croissance

Un pipeline en hausse de 30%

- ✓ Le pipe-line à 5 ans des opérations de promotion de Casino progresse de 200 m€ à 260 m€ ces six derniers mois (+ 30%) :
 - > *Exercices 2006-2007 : 12 opérations pour 76 m€*
 - » *Clermont-Ferrand / Poitiers : 43 m€*
 - » 10 opérations de créations ou d'extensions en cours : **33 m€**
 - > *Exercices 2008-2010 : 16 projets pour un total identifié de 184 m€*
- ✓ Un plan d'investissements de près de 200 m€ sur 5 ans pour l'exercice des options d'achat sur les opérations de promotion de galeries commerciales menées par le Groupe Casino
 - > *Jusqu'au 31 décembre 2006, prix d'achat fixé sur la base d'un taux de capitalisation de :*
 - » 8% des loyers nets annuels prévisionnels pour les galeries marchandes
 - » 8,5% des loyers nets annuels pour les moyennes surfaces ne faisant pas partie d'un ensemble
 - > *Pour les années suivantes, prix d'achat établi pour les 12 mois suivants en respectant l'équilibre de la négociation initiale par rapport à un taux de marché*



Mercialys entend être un acteur significatif sur le marché des acquisitions d'immobilier commercial

Actifs existants ou lots de copropriété

- ✓ Un budget d'investissements d'environ 45 m€ par an en moyenne
- ✓ Un réseau exceptionnel grâce au Groupe Casino pour se positionner en amont sur les projets de cessions
- ✓ Des compétences qui permettent d'envisager l'achat d'actifs complexes à fort potentiel de création de valeur
- ✓ Avantages du régime " SIIC 3 " qui élargit le taux d'impôt réduit sur les plus values (16,5%) à la vente d'actifs à une SIIC, jusqu'en décembre 2007
- ✓ Déjà **19 m€** engagés à ce jour pour 2006

▶ Le plan d'investissement est déjà bien engagé

Un plan de plus de 500 m€ sur 5 ans

- ✓ Les objectifs d'investissements jusqu'en 2010 représentent plus de 50% du patrimoine actuel*
- ✓ **74 %** des 100 m€ d'investissements prévus pour 2006 sont déjà en cours

<i>En m€</i>	<i>2006 - 2007</i>	<i>dont déjà engagé</i>	<i>d'ici fin 2010</i>
Rénovations et restructurations	38	12	100
Acquisitions d'actifs résultant d'opérations de promotion Casino	72	43	200
Acquisitions d'actifs existants**	90	19	200
Total des investissements programmés	200	74	500

* Valeur d'expertise hors droits

** Incluant l'acquisition de lots de copropriété

► Les critères de choix d'investissements sont bien établis

Qualitativement

- ✓ 100% commerces (centres commerciaux avec ou sans hypermarché, retails parks, moyennes surfaces et éventuellement centre-villes avec des enseignes-partenaires)
- ✓ Privilégier les acquisitions à potentiel de réversion ou d'extension

Quantitativement

- ✓ Un modèle basé sur la théorie du capital économique et sur une hypothèse de rentabilité des fonds propres de 15%

Perspectives

Les perspectives de l'immobilier commercial et de Mercialys en 2006 sont attractives

- ✓ Bonne tenue du marché
 - > *soutenu par le déploiement d'enseignes nationales et internationales dans des centres commerciaux de taille moyenne sur l'ensemble du territoire*
 - > *dynamisé par la vague des LBOs primaires ou secondaires sur des enseignes de distribution conduisant celles-ci à des build-up vigoureux*
 - > *avec une consommation et une croissance des ventes en centres commerciaux certes modestes et des fréquentations stables*
- ✓ Dans ce contexte, un modèle Mercialys solide combinant potentiel de revalorisation du patrimoine et développement
- ✓ Réitération des objectifs 2006 :
 - > *+ 5 à 7% en revenus locatifs*
 - > *+ 12 à 15% en cashflow*
- ✓ Réitération des objectifs 2007 à 2010 :
 - > *Croissance à deux chiffres des grands agrégats de Mercialys*
 - > *Parité entre la croissance interne et les nouveaux actifs développés ou acquis*



Rapport des Commissaires aux Comptes



Questions de l'Assemblée



Vote des résolutions

Assemblée Générale Ordinaire du 27 avril

Comptes au 31 octobre 2005

Résolution n°1

- ✓ Cette résolution a pour objet l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 octobre 2005 qui fait ressortir un bénéfice de 1 529 335,20 Euros.

Résolution n°2

- ✓ Cette résolution, relative à l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 octobre 2005, vous propose de l'affecter, après dotation de la réserve légale, au compte « Report à nouveau ».



Résolution n°3

- ✓ Cette résolution a pour objet de soumettre à votre approbation les conventions réglementées autorisées au cours de l'exercice. Ces conventions sont les suivantes :
 - > *Convention de partenariat avec Casino, Guichard-Perrachon*
 - > *Convention de compte-courant et de gestion de trésorerie avec Casino, Guichard-Perrachon*
 - > *Contrat de garantie et de placement avec l'Immobilière Groupe Casino et les banques introductrices*
 - > *Convention de répartition entre Mercialys et l'Immobilière Groupe Casino des frais liés aux apports immobiliers et à l'introduction en bourse*
 - > *Contrat de licence de marque conclue avec l'Immobilière Groupe Casino*

Résolution n°4

- ✓ Cette résolution a pour objet l'approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 octobre 2005 qui fait ressortir un résultat net de l'ensemble consolidé, part du groupe, de 1 690 milliers d'euros.



Vote des résolutions

Assemblée Générale Ordinaire du 27 avril

Comptes au 31 décembre 2005

Résolution n°1

- ✓ Cette résolution a pour objet l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2005 qui fait ressortir un bénéfice de 7 259 656,06 euros.

Résolution n°2

- ✓ Cette résolution affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2005 et propose la distribution, le 5 mai 2006, d'un dividende global de 8 021 080,98 euros, soit un dividende de 0,11 euro par action.



Résolution n°3

- ✓ Lors de l'introduction, Mercialys avait indiqué qu'elle entendait distribuer 85 % du résultat pro forma de l'année 2005. Cette résolution a, en conséquence, pour objet de proposer le versement, le 5 mai 2006, d'un dividende complémentaire d'un montant total de 35 001 080,64 euros (soit 0,48 euro par action) par prélèvement d'une somme de 329 032,36 euros sur le compte « Report à nouveau » et d'une somme de 34 672 048,08 euros sur le compte « Primes d'émission ».

Résolution n°4

- ✓ Cette résolution est relative aux conventions réglementées.
 - > *Indemnités de rupture de Monsieur Géry Robert-Ambroix*

Résolution n°5

- ✓ Cette résolution a pour objet l'approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2005 qui fait ressortir un résultat net de l'ensemble consolidé, part du groupe, de 7 869 milliers d'euros.

Résolution n°6

- ✓ Cette résolution a pour objet de renouveler, pour une durée de dix-huit mois, l'autorisation conférée au Conseil d'Administration a 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 des actions formant le capital social et le prix d'achat des actions ne devant pas excéder 30 euros par action.





Rémunérations 2005 des dirigeants

- ✓ Rémunération du Président-Directeur Général (part prise en charge par Mercialys)
 - > Rémunération fixe - part 2005 : 50,000 euros
 - > Prime exceptionnelle liée à l'introduction en bourse : 180 000 euros
 - > Rémunération variable : jusqu'à 50% de la rémunération fixe sous conditions de performance
 - > Jetons de présence versés : 3 750 euros

- ✓ Rémunération du Directeur Général Délégué (part prise en charge par Mercialys)
 - > Rémunération fixe - part 2005 : 35,481 euros
 - > Prime exceptionnelle liée à l'introduction en bourse : 80 000 euros
 - > Rémunération variable : jusqu'à 50% de la rémunération fixe sous conditions de performance
 - > Indemnité de rupture, du fait de la société, égale à une année de rémunération, jusqu'au 9 mai 2007. Pas de clause de non concurrence.
 - > Avantages en nature : 3 355 euros

▶ 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 sera versé au Président de chacun des Comités.

(*) les jetons de présence de base ou complémentaire des membres représentant ou issus de l'actionnaire majoritaire ou des sociétés de son groupe de contrôle seront limités à 50 % des montants indiqués.

▶ Jetons de présence versés au titre de 2005

- ✓ Le montant global des jetons de présence versés à l'ensemble des administrateurs et des membres des Comités au titre de 2005, s'élève à 50 125 €.

<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	1 250	2 500	1 750	-	5 500
Thierry Bourgeron	625	625	500	750	2 500
Jacques Dumas	625	1 250	500	750	3 125
Pierre Féraud	625	1 250	500	1 375	3 750
Gérard Konigkheit	625	1 250	-	-	1 875
Philippe Moati	1 250	2 500	1 750	1 500	7 000
Eric Sasson	1 250	2 500	2 750	2 750	9 250
Catherine Soubie	625	1 250	500	-	2 375
Jacques Tierny	625	1 250	500	1 375	3 750
Pierre Vaquier	1 250	1 250	2 000	2 750	7 250

Mode de calcul détaillé décrit en page 49 et suivantes du rapport annuel 2005 de Mercialys

▶ Répartition du capital au 17 mars 2006

