

Introduction en Bourse



28 septembre 2005



Avertissement

Le présent document a été préparé par Mercialys (la “Société”) uniquement en vue de réunions avec des investisseurs réalisées dans le cadre du projet d’introduction en bourse, en France, de la Société et l’offre internationale à des investisseurs institutionnels en France et hors de France (l’“Offre”). Ce document est confidentiel et ne peut être reproduit ou distribué à toute personne autre que les personnes invitées aux réunions, ou leurs collègues. La Société dégage toute responsabilité pour l’utilisation par toute personne du présent document.

Certaines informations contenues dans cette présentation incluent des déclarations prospectives. Ces déclarations ne sont pas des garanties quant à la performance future de la Société. Ces déclarations sont fondées sur les attentes et les prévisions actuelles du management et sont sujettes à certaines incertitudes qui pourraient avoir pour conséquence une différence significative entre les résultats réels et ceux décrits dans les déclarations prospectives, de même que les risques décrits dans le document officiel de l’offre, le document de base visé en France par l’Autorité des marchés financiers en date du 30 août 2005 sous le numéro I.05-0111 (le “Document de Base”), que les investisseurs sont invités à consulter. La Société n’a pas l’obligation ni ne prend l’engagement de mettre à jour ou réviser les déclarations prospectives. La Société ne prend pas l’engagement, et n’est pas en aucune façon tenue, de fournir des actualisations ou de modifier ces déclarations prospectives.

Les informations contenues dans cette présentation n’ont pas été soumises à une vérification indépendante. Aucune déclaration, garantie ou promesse, expresse ou implicite, n’est faite et ne pourra servir de fondement quant à l’exactitude, l’exhaustivité ou le caractère adéquat des informations et avis contenus dans le présent document. Ni la Société, ni ses filiales, ni leurs conseils, ni aucun représentant de ceux-ci, n’accepte une quelconque responsabilité au titre de l’utilisation du présent document ou de son contenu, ou pour une quelconque perte pouvant résulter de l’utilisation de ce document et de son contenu, ou liée de quelque façon que ce soit à ce document.

L’objectif de cette présentation n’est ni de fournir, ni de servir de fondement à une analyse complète ou exhaustive de la situation financière ou commerciale de la Société ainsi que de sa position et de ses perspectives. Une description détaillée de l’activité et de l’état financier de la Société est incluse dans le Document de Base, qui peut être obtenu sur le site Internet de l’AMF (www.amf-france.org). En cas de divergences entre le présent document et le Document de Base, le Document de Base prévaudra. Toutes les données chiffrées comprises dans ce document proviennent des comptes consolidés pro forma de la Société contenus dans le Document de Base, sauf indication contraire.

Le présent document ne constitue ni une offre ni une invitation à acheter ou souscrire des valeurs mobilières, et aucun des éléments qu’il contient ne peut constituer, ni servir de fondement relativement à, un contrat, un engagement ou une décision d’investissement relatif à une telle offre ou invitation. Toute décision d’achat de valeurs mobilières dans le cadre de l’Offre doit être faite sur le seul fondement des informations contenues dans le Document de Base ou dans d’autres documents qui seront publiés en temps utile en relation avec l’Offre, et qui pourraient contenir des informations ne figurant pas dans le présent document et qui viendront remplacer cette présentation dans son intégralité. Les valeurs mobilières qui seront offertes dans le cadre de l’Offre n’ont pas été et ne seront pas enregistrées conformément au U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié (le “Securities Act”), et ne peuvent être offertes ou vendues aux Etats-Unis, hormis le cas d’une exemption aux obligations d’enregistrement du texte précité. La Société n’a pas l’intention de procéder à l’enregistrement de tout ou partie des valeurs mobilières vendues ni de procéder à une offre publique aux Etats-Unis. Ce document ne doit pas être diffusé au Canada, en Australie ou au Japon, ni à aucun des résidents de ces pays et ne peut être distribué aux Etats-Unis qu’à des acheteurs institutionnels qualifiés (“qualified institutional buyers”) tels que définis par la Règle 144A du Securities Act. La diffusion de ce document dans d’autres juridictions peut être limitée par la loi et les personnes qui pourraient se trouver en possession de ce document se doivent de prendre connaissance et de respecter toute restriction de ce type. Le non-respect de ces restrictions pourrait constituer une violation des lois applicables aux valeurs mobilières.



Equipe

Jacques Ehrmann, Président Directeur Général ◀ |

Géry Robert-Ambroix, Directeur Général Délégué ◀ |



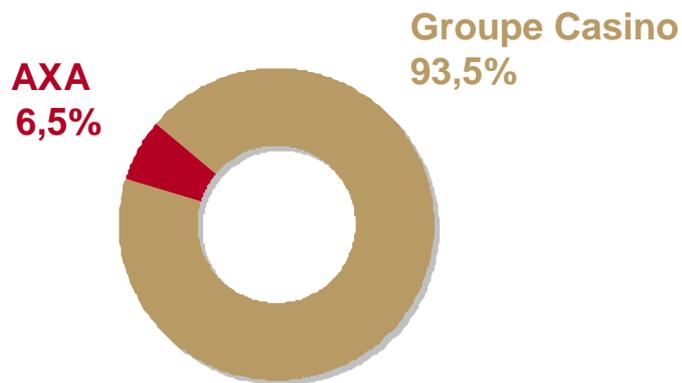
Sommaire

- ✓ Caractéristiques de l'offre **p.4**
- ✓ Introduction **p.6**
- ✓ Le secteur des centres commerciaux en France **p.11**
- ✓ Portefeuille de Mercialys **p.14**
- ✓ Investissements **p.19**
- ✓ Éléments financiers **p.22**
- ✓ Stratégie et perspectives **p.27**
- ✓ Annexes **p.31**

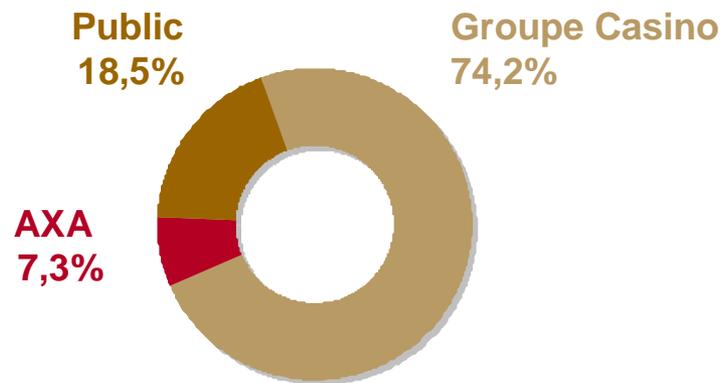
► Caractéristiques de l'offre

- ✓ Augmentation de capital : **214 m€**
- ✓ Option de sur-allocation : jusqu'à **7,5%** (actions nouvelles)
- ✓ Fourchette de prix : **15,62 €** à **18,13 €** par action
- ✓ Achat simultané par AXA auprès de Casino d'environ **25 m€** d'actions Mercialys au prix de l'offre
- ✓ Engagement de conservation : 180 jours pour Casino, Mercialys et AXA

Répartition du capital avant l'opération *



Répartition du capital après l'opération **



* La part de 6,5% d'AXA résulte de l'apport à Mercialys d'un de ses principaux actifs commerciaux (sous condition de réalisation de l'introduction en Bourse)

** Après exercice intégral de l'option de surallocation sur la base du milieu de fourchette

Calendrier

- ✓ Signature des traités d'apport
(sous condition suspensive de la cotation) **23 août**
- ✓ Assemblée Générale Extraordinaire de Mercialys
autorisant les apports **26 septembre**
- ✓ Roadshows et construction du livre d'ordres **28 sept - 11 octobre**
(midi)
- ✓ Fixation du prix **11 octobre**
- ✓ Premières négociations des actions sur l'Eurolist by Euronext **12 octobre**
- ✓ Règlement - Livraison **14 octobre**
- ✓ Adoption du régime SIIC **1^{er} novembre**

L'immobilier des distributeurs est hétérogène et requiert des stratégies adaptées

- ✓ Un groupe de distribution se dote progressivement
 - > *d'un patrimoine immobilier stratégique constitué des murs des magasins lié à son activité principale*
 - > *d'un patrimoine immobilier « banalisé » constitué de bureaux et d'entrepôts*
 - > *d'un patrimoine immobilier de rendement constitué principalement des galeries commerciales jouxtant ses magasins, producteur de valeur par fertilisation croisée des trafics commerciaux induits*
- ✓ Mercialys est la réponse stratégique de Casino à l'enjeu que représentent ses galeries commerciales
 - > *Mercialys permet à Casino de conserver le contrôle du métier de l'immobilier commercial tout en lui donnant les moyens de son développement*

► Mercialys : un portefeuille unique de centres commerciaux

✓ Un portefeuille **cohérent**

- > 100% du portefeuille composé d'immobilier commercial
- > 89% des loyers collectés sur les sites de tailles comprises entre 5 000 et 40 000 m², le segment en plus forte croissance du marché des centres commerciaux
- > 79% du portefeuille loué à des enseignes hors périmètre Casino

✓ Un portefeuille **conséquent**

- > Valeur d'expertise droits inclus de **957 m€** au 30 juin 2005
- > Surface locative brute : **547 000 m² GLA***
- > **147** sites, dont **87** centres commerciaux

✓ Un portefeuille **dynamique**

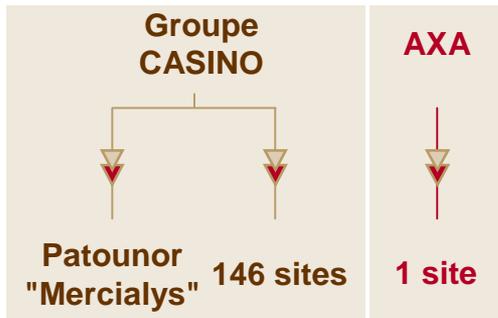
- > Loyers nets facturés en hausse de **+ 11%** par an entre 2002 et 2004 à **66,3 m€** en 2004
- > Cash flow en hausse de **+ 10%** par an entre 2002 et 2004 à **58,7 m€** en 2004

* GLA : "Gross Leasable Area"

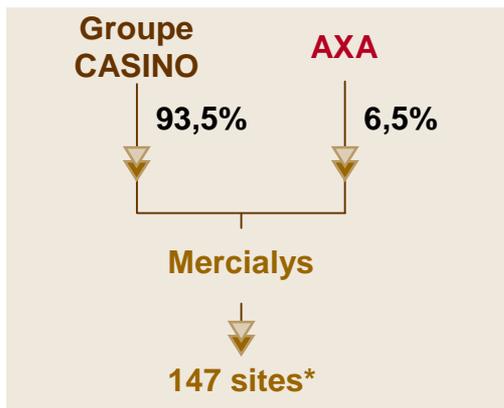
Les deux actionnaires fondateurs de Mercialys sont décidés à accélérer son développement

Création de Mercialys

Situation initiale



Situation après apport



✓ Simultanément à l'introduction en Bourse :

- > AXA apporte à Mercialys l'un de ses principaux actifs commerciaux
- > AXA investira environ 25 m€ et siège au Conseil d'administration

* Actifs détenus pendant au moins 5 ans

➤ Mercialys se concentre sur les métiers à valeur ajoutée

Métiers de Mercialys

➤ **Asset management**

- ✓ Élaboration du plan d'actions stratégiques détaillé actif par actif
- ✓ Rénovation, extension de centres existants
- ✓ Acquisition de nouveaux actifs / arbitrage

➤ **Commercialisation**

- ✓ Définition des programmes d'actions commerciales de chaque centre
- ✓ Optimisation constante du merchandising
- ✓ Commercialisation et re-commercialisation

➤ **Direction opérationnelle des centres**

- ✓ Management du site
- ✓ Promotion de l'image et stimulation du trafic
- ✓ Représentation auprès des institutionnels locaux

Le "property management" est externalisé à Sudeco,
le "property manager" du Groupe Casino,
pour des honoraires annuels nets de 1,9 m€

▶ Mercialys dispose d'un véritable potentiel de croissance organique

Les sources de création de valeur propres à une foncière d'immobilier commercial

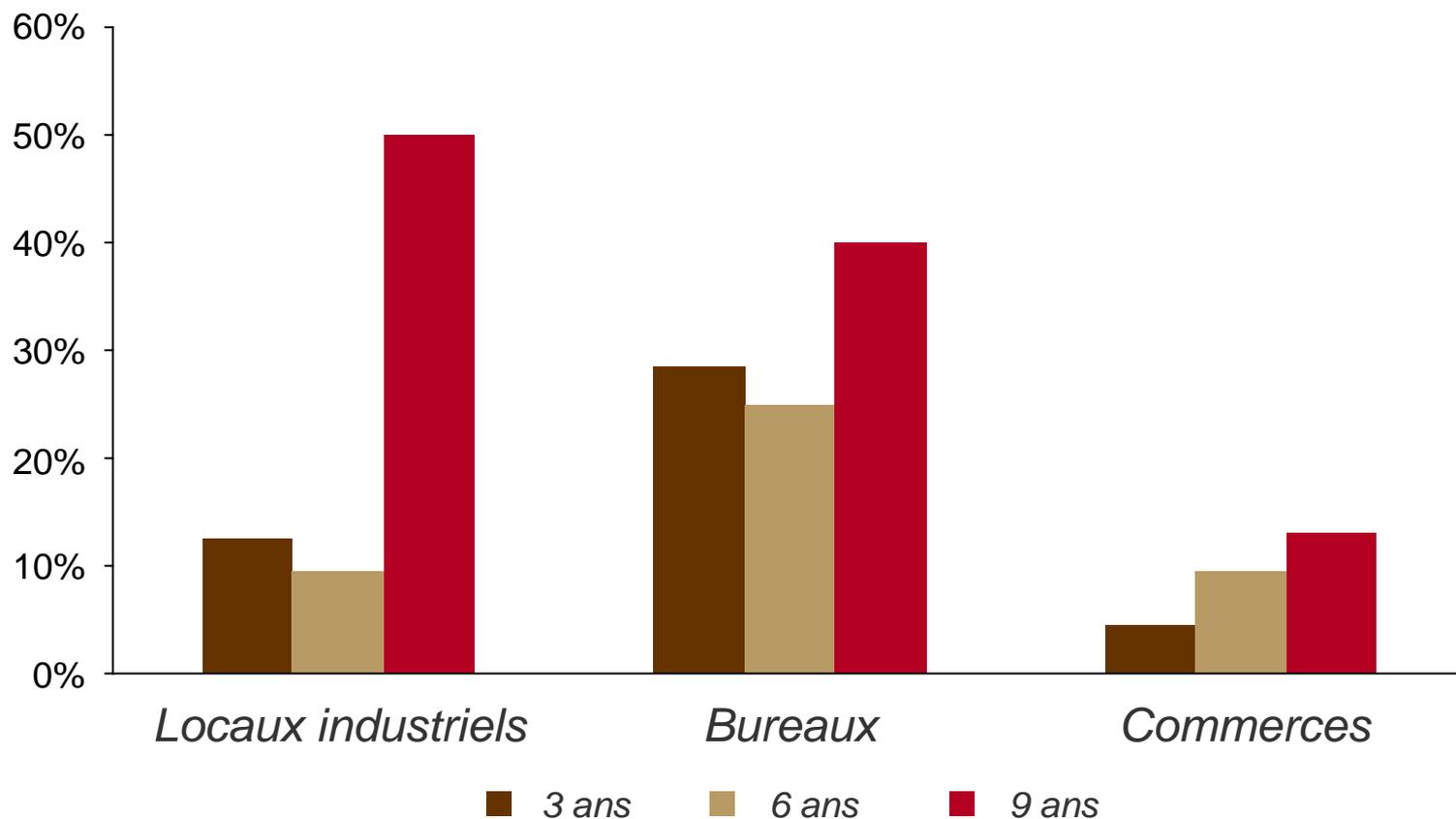
- ✓ **Optimisation continue des actifs existants**
 - > *Dynamisation des sites, des trafics et des chiffres d'affaires*
 - > *Rénovations*

- ✓ **Gestion active des échéanciers et des baux**
 - > *Droit d'entrée et déspecialisation*
 - > *Déplafonnements*
 - > *Cessions et re-commercialisations*

- ✓ **Suivi détaillé de la structure des loyers**
 - > *Surveillance des taux d'efforts*
 - > *Incorporation de loyers variables dans le cadre de LMG*

► Centres commerciaux : une grande stabilité des locataires

Taux de rupture des baux commerciaux par secteur en 2003

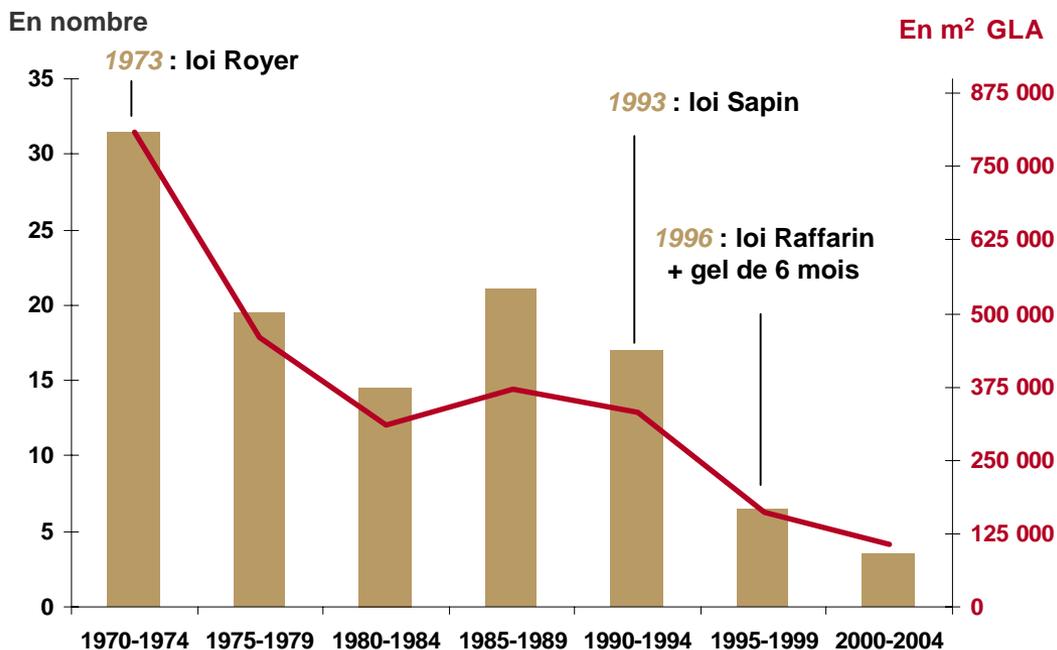


Source: IPD France

Un accent mis sur la rénovation et l'extension des centres existants

Un marché à fortes barrières à l'entrée

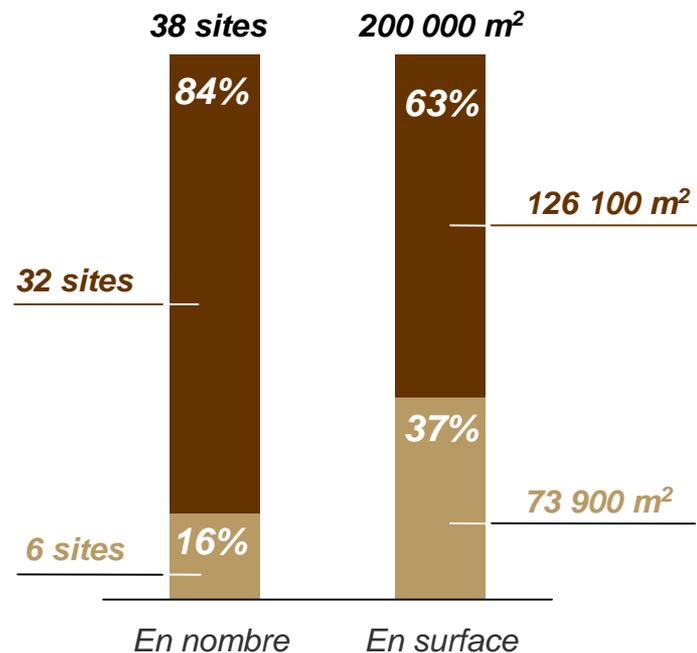
Créations de centres commerciaux



- Nombre moyen de nouveaux centres (par an)
- Surface moyenne créée en m² GLA (par an)

Source: CNCC

Répartition entre rénovations et créations de centres en 2004

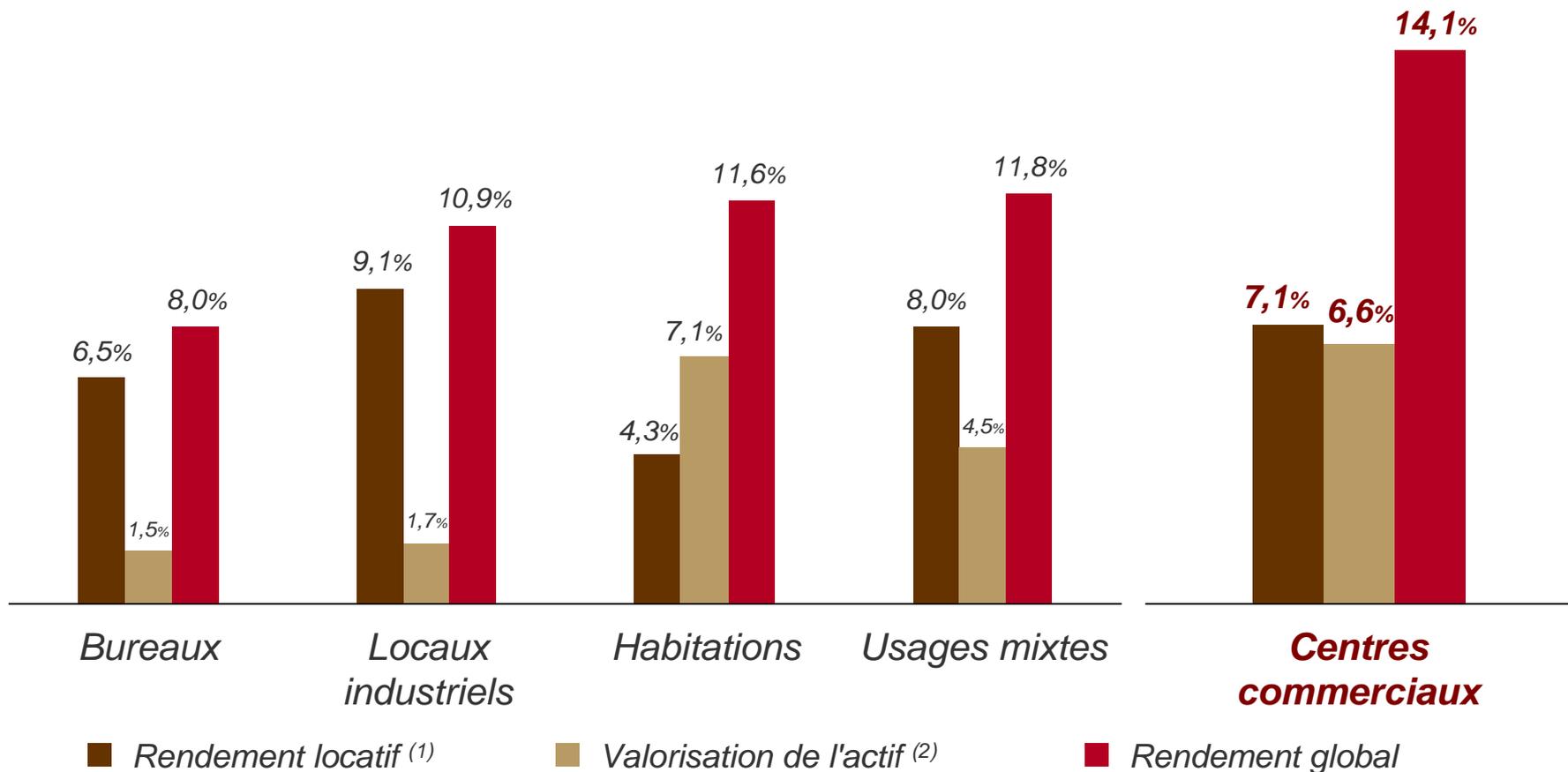


- Créations
- Rénovations



Centres commerciaux : des taux de rendement élevés

Rendement par type d'actifs en 2004



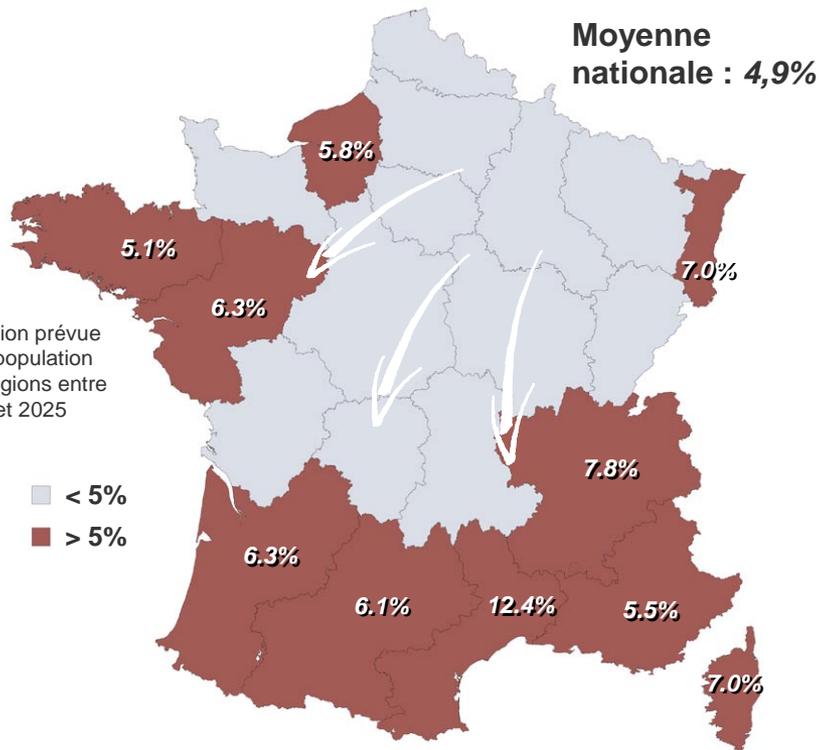
(1) Rendement locatif : loyers nets facturés au cours de l'exercice (en tenant compte de la vacance) / valeur vénale en début d'exercice

(2) Valorisation de l'actif (ou rendement en capital) : augmentation de la valeur vénale au cours de l'exercice

▶ Mercialys: des implantations dans les zones démographiques les plus dynamiques

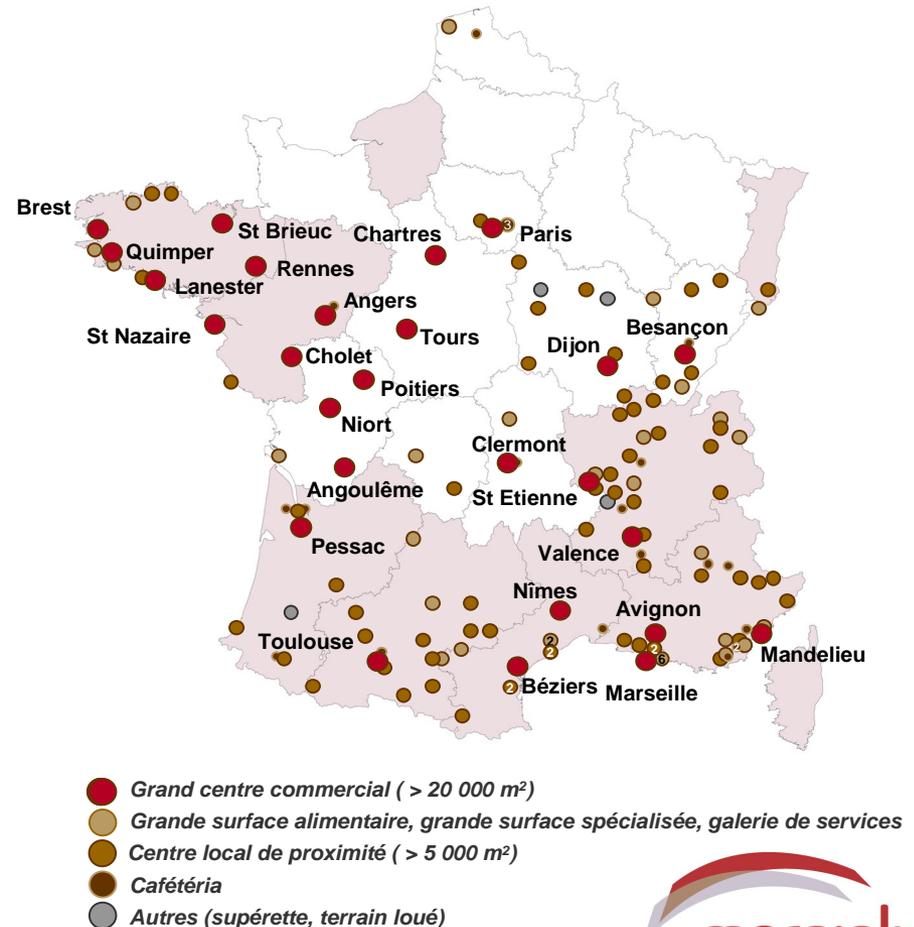
Répartition géographique du portefeuille

Flux démographique prévisionnel



Source: INSEE (recensement 2004), INED

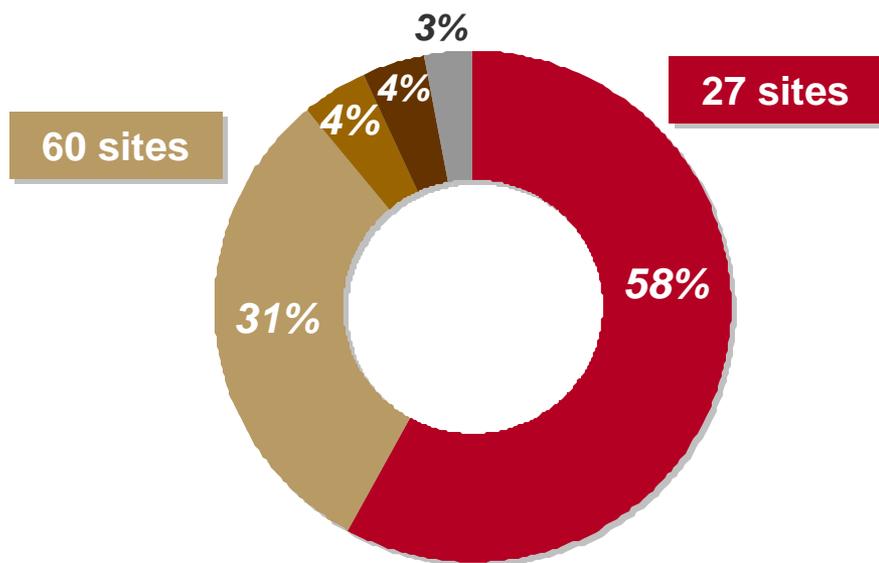
Géographie des actifs



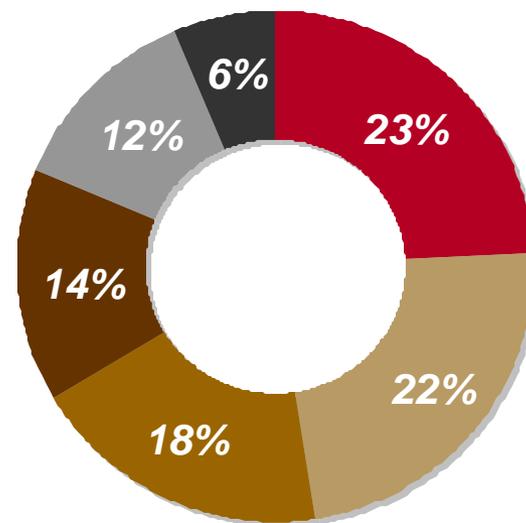
► Mercialys : un portefeuille équilibré

Répartition des loyers

Par type d'actifs



Par secteur d'activité



89% des loyers collectés sur des sites > 5 000 m²

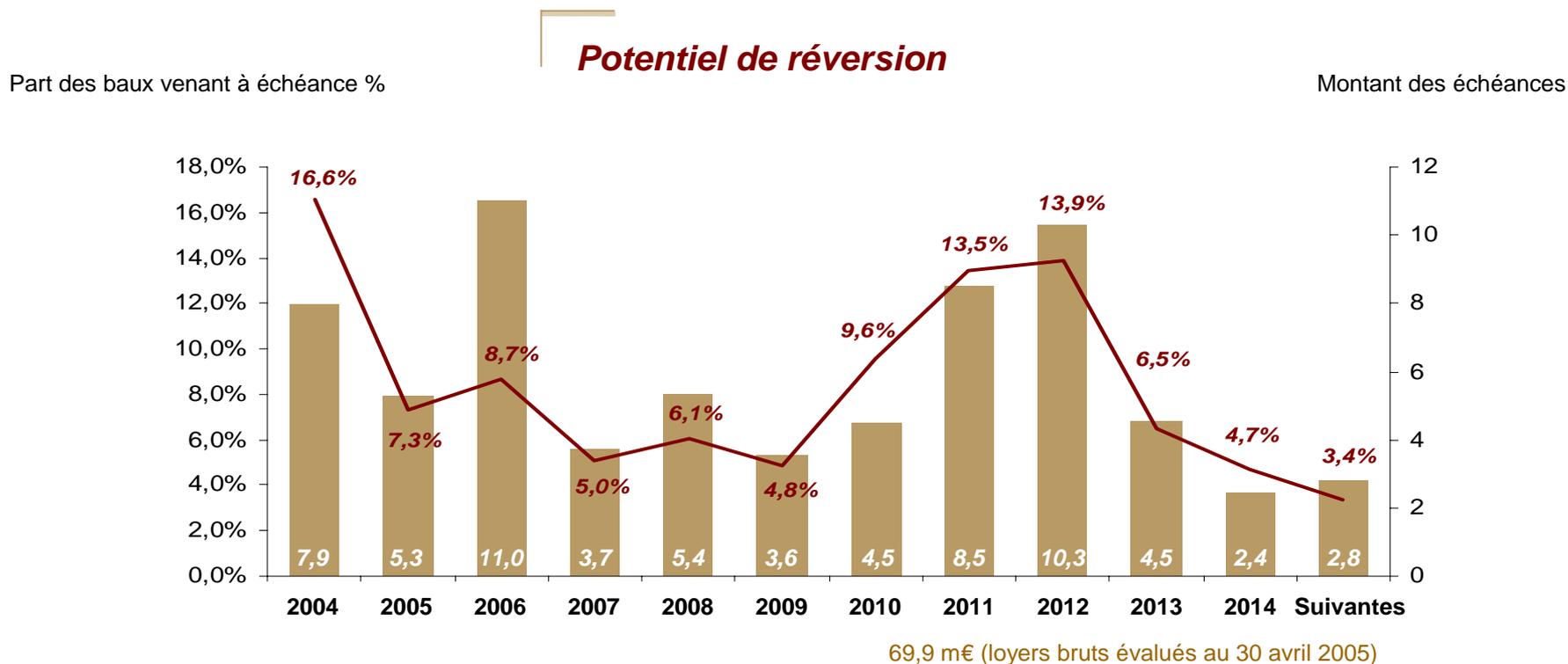
- Grands centres commerciaux (> 20 000 m²)
- Centres locaux de proximité (> 5000 m²)
- Cafétérias
- Autres (galeries de services, supérettes)
- Grandes surfaces alimentaires et grandes surfaces spécialisées

- Equipement de la personne
- Alimentation et restauration
- Equipement de la maison
- Beauté, hygiène et santé
- Culture, cadeaux, loisirs
- Services

► Mercialys : un réel potentiel de réversion

Une gestion fine des échéanciers

- ✓ Un revenu locatif moyen en 2004 de 124€ par m²
- ✓ 85 baux renouvelés en 2004 ont généré 24% de loyers supplémentaires



■ Montant des échéances en m€ — Nombre de baux échus / nombre total de baux

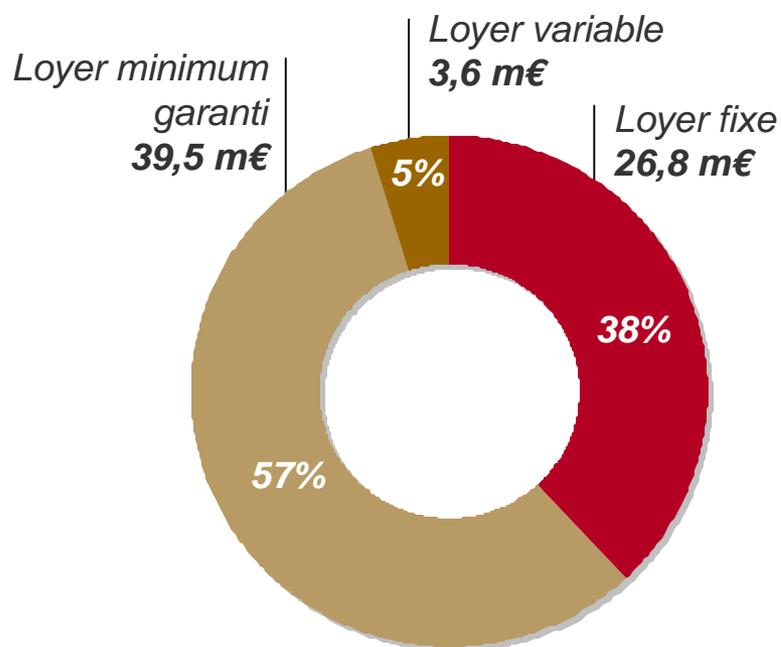
▶ Mercialys : un pilotage permanent de la structure des loyers

Les indicateurs clés de gestion

- ✓ Un taux d'effort raisonnable de 7% au 31 décembre 2004*
- ✓ Un taux de recouvrement supérieur à 99%
- ✓ Un taux d'occupation de 97,9% en 2004

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

Structure des loyers au 31/12/04



■ 877 baux avec clause variable

■ 1 085 baux sans clause variable

► Une stratégie de développement ambitieuse

500 m€ d'investissements sur 2006-2010

- ✓ 55% du patrimoine actuel*
- ✓ Flux de projets identifiés : 75% des investissements

<i>En m€</i>	<i>d'ici 2007</i>	<i>d'ici 2010</i>
<i>Acquisitions d'actifs résultant d'opérations de promotion</i>	72	194
<i>Rénovations et restructurations</i>	38	100
<i>Acquisitions de lots de copropriété</i>	37	92
<i>Acquisitions d'actifs existants</i>	50	125
<i>Total des investissements programmés</i>	197	511

* Valeur d'expertise hors droits

▶ Mercialys bénéficie d'une convention de partenariat sur les projets de Casino

Modalités

- ✓ Pendant 5 ans : option d'achat pour tous les projets
- ✓ 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
- ✓ A partir du 1^{er} janvier 2007, maintien de l'équilibre initial
 - > Prix d'achat établi pour les 12 mois suivants
 - > Si les parties ne parvenaient pas à un accord, le taux de capitalisation sera fixé par un expert, sur la base des principes antérieurs
 - > A partir du 1^{er} janvier 2009, possibilité pour Casino de résilier cet accord dans l'hypothèse d'une perte de contrôle de Mercialys par Casino (en pratique moins de 40%) sous réserve d'un préavis de 12 mois
- ✓ Horizon 2006-2007 : 12 projets identifiés pour **72 m€**
 - > Permis de construire CDEC 2 projets (18 m€)
 - > CDEC – PC en cours 3 projets (24 m€)
 - > Foncier maîtrisé 7 projets (30 m€)
- ✓ Horizon 2010 : 15 projets supplémentaires identifiés pour un total de **194 m€**

► Gouvernance d'entreprise

Conseil d'administration

✓ 11 membres

> dont 4 administrateurs indépendants (dont un représentant d'AXA)

✓ Composition :

Administrateurs indépendants

Bernard Bouloc	Professeur de droit
Philippe Moati	Directeur de recherche au Credoc
Eric Sasson	Président de Carlyle Real Estate Europe
Pierre Vaquier	Directeur Général d'AXA REIM

Casino Guichard Perrachon, représenté par Jacques Tierny

Directeur Général Adjoint Exécutif Finances / Administration du Groupe Casino

Immobilière Groupe Casino, représenté par Thierry Bourgeron

DRH et Directeur de la communication du Groupe Casino

Jacques Dumas

Directeur Général Adjoint de la société Groupe Euris

Pierre Feraud

Président Directeur Général de la société Foncière Euris

Gérard Koenigheit

Conseiller du Président de la société Rallye

Catherine Soubie

Directeur Général Adjoint de la société Rallye

Jacques Ehrmann (Président)

Directeur des activités immobilières et expansion du Groupe Casino

✓ Comité d'investissement :

> 2 administrateurs indépendants dont un représentant d'AXA
+ 2 représentants Casino + le Président de Mercialys



Une évaluation par deux experts indépendants* sur la base d'un taux de rendement des loyers de 7,3%

Evaluation du patrimoine

- ✓ Droits inclus : 957 m€
- ✓ Hors droits : 903 m€

ANR au 30 juin 2005 (avant augmentation de capital)

Catégorie d'actifs immobiliers	Nombre d'actifs au 30/06/05	Valeur d'expertise*		Surface locative brute au 30/06/05		Loyers facturés** Exercice 2004	
		m€	%	m ²	%	m€	%
Grands centres commerciaux	27	557	62%	264,212	48%	38.6	58%
Centres locaux de proximité	60	259	29%	174,492	32%	20.8	31%
GSA	11	14	1%	23,553	4%	1.1	2%
GSS	4	7	1%	10,032	2%	0.6	1%
Cafétérias indépendantes	23	36	4%	42,672	8%	2.9	4%
Autres sites	22	30	3%	32,175	6%	2.3	4%
TOTAL	147	903	100%	547,136	100%	66.3	100%

* Valeur d'expertise hors droits

** Loyers facturés = Revenus locatifs - droits d'entrée

En m€	Au bilan d'apport
Capitaux propres consolidés (IFRS)	871,2
Plus-values nettes latentes	69,6
ANR de remplacement (avant augmentation de capital)	940,8 15,62 € /action*
Droits et frais de cession d'actifs	- 54,2
ANR de liquidation (avant augmentation de capital)	886,6 14,72 € /action*

* Sur la base d'un nombre d'actions de 60 230 005 avant augmentation de capital

* Atis Real et Galtier



▶ Chiffres clés 2002 - 2004

Principes comptables

- ✓ Comptes pro forma historiques
- ✓ Normes françaises pour les comptes aux 31 décembre 2002, 2003 et 2004
- ✓ Normes IFRS pour les comptes au 31 décembre 2004 et pour les comptes semestriels aux 30 juin 2004 et 2005
- ✓ Aucune trésorerie ou dette financière apportée, hors :
 - > *Éléments relatifs aux dépôts de garantie versés par les locataires, transférés à Mercialys*
 - > *Crédit-bail de Tours la Riche*

	— Normes françaises —			IFRS
En m€ (pro forma)	2002	2003	2004	2004
Revenus locatifs	56,9	65,7	67,8	68,4
<i>Croissance (%)</i>	-	15,4	3,2	-
Loyers nets*	51,7	60,3	62,9	63,5
<i>Croissance (%)</i>	-	16,5	4,3	-
Excédent Brut d'Exploitation	47,9	55,8	59,1	59,7
<i>Marges (%)</i>	84,1	84,9	87,2	87,3
Résultat net de l'ensemble consolidé	33,1	38,8	40,1	46,9
Cash-flow courant	48,2	55,8	58,7	58,7
Capitaux propres de l'ensemble consolidé	493,7	499,3	500,6	890,0
Endettement net	9,1	12,6	12,4	12,4
Impôt différé	2,6	2,6	2,6	2,6

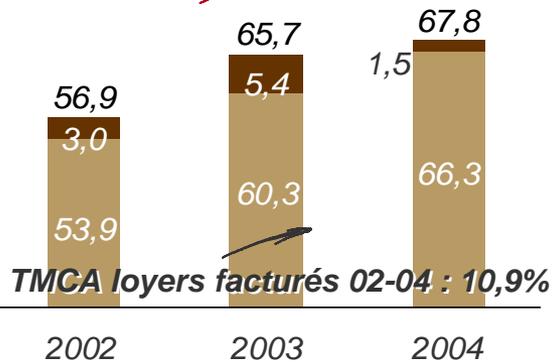
* Loyers nets = Revenus locatifs - impôts fonciers - charges locatives non récupérées - charges sur immeubles

► Une forte progression des loyers facturés

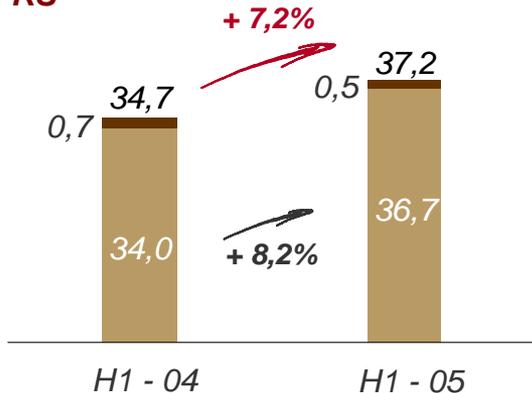
Revenus locatifs

Normes francaises

TMCA revenu locatif 02-04 : 9,1%



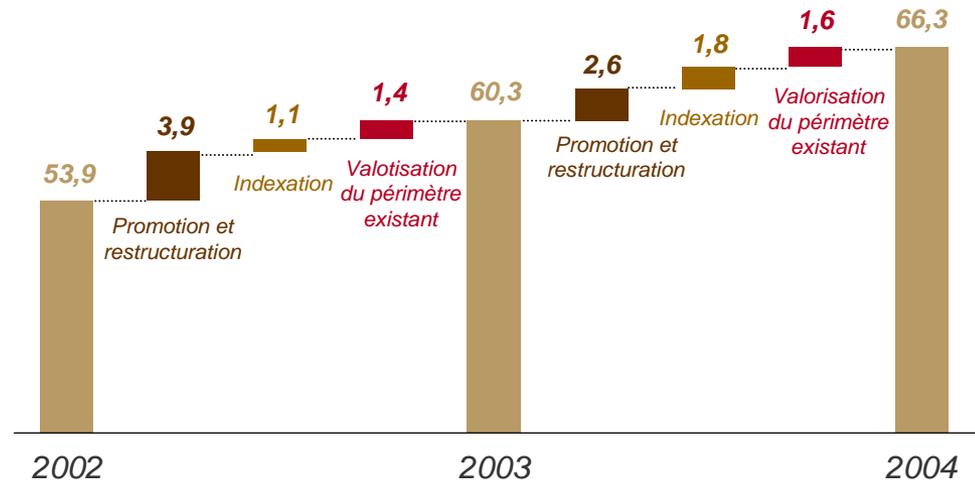
IFRS



■ Loyers facturés ■ Droits d'entrée

Deux sources de croissance : investissement et revalorisation

Evolution des loyers facturés* (m€)

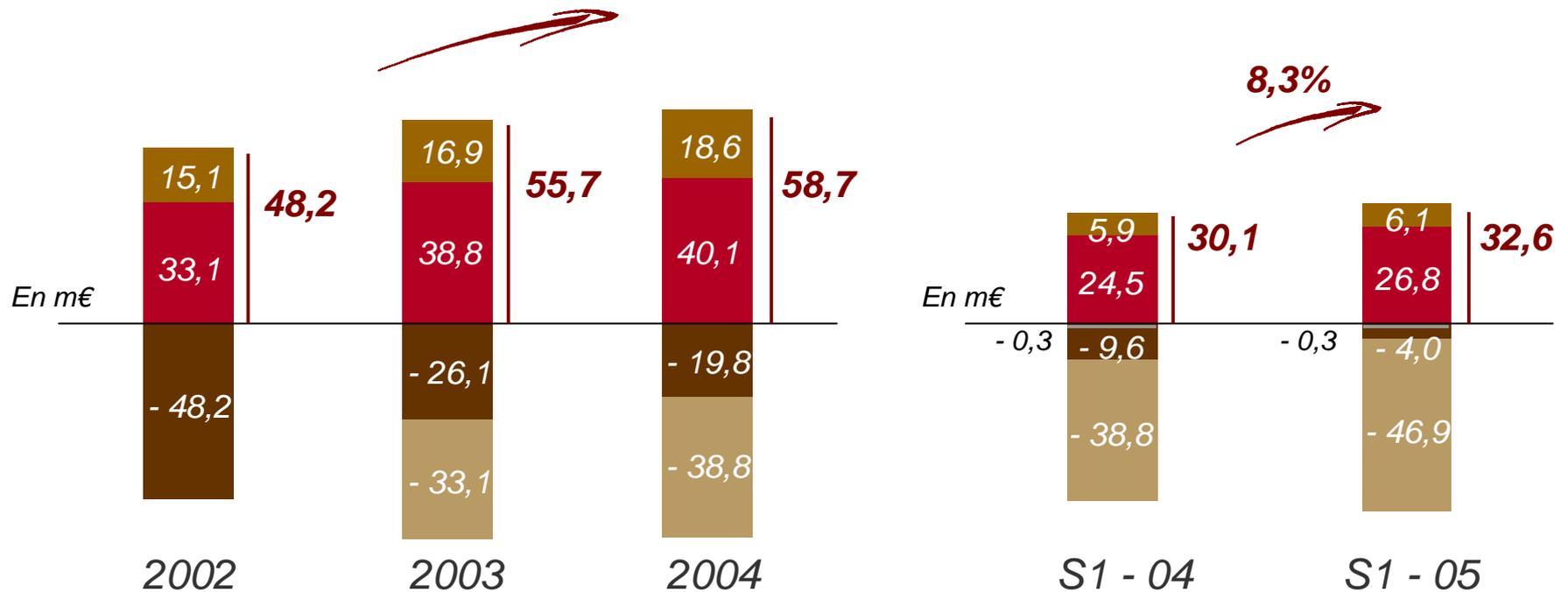


* Loyers facturés = Revenus locatifs - droits d'entrée

► Une croissance continue des cash flows

TMCA Cash flow net 02-04 : 10,4%

IFRS



■ Résultat net ■ Amortissement ■ Investissement ■ Dividendes ■ Autres

► Bilan consolidé

Actif	Normes françaises		IFRS	
	<i>En m€</i>	31.12.2004	31.12.2004	30.06.2005
Immeubles de placement		515,7	895,2	893,2
Actifs financiers			9,9	10,1
Total de l'actif non courant		515,7	905,1	903,3
Trésorerie		10,1	10,1	0
TOTAL DE L'ACTIF		525,8	915,2	903,3

Passif				
Capital et primes		460,2	842,4	842,4
Résultat consolidé		40,1	46,9	26,8
Capitaux propres, part du groupe		500,3	889,3	869,2
Intérêts minoritaires		0,3	0,7	0,7
Capitaux propres de l'ensemble consolidé		500,6	890,0	869,9
Impôt différé passif		2,6	2,6	2,6
Passif financier non courants		21,5	21,5	21,5
Passifs financiers courants		1,1	1,1	9,3
TOTAL DU PASSIF		525,8	915,2	903,3

- ✓ Un endettement quasi nul au 30 juin 2005
- ✓ Un BFR théorique lié à l'activité structurellement négatif d'environ 2 m€

▶ Accélérer la croissance organique et externe

Valorisation du patrimoine existant

- ✓ Accroître la rentabilité des baux existants
- ✓ Optimiser le patrimoine par des rénovations et des restructurations de galeries
- ✓ Mener une stratégie marketing conquérante

Une politique de développement ambitieuse

- ✓ Bénéficie d'une option d'achat sur les opérations de promotion de galeries commerciales menées par le Groupe Casino
- ✓ Acquisition d'actifs existants à fort potentiel de valorisation

► Stratégie de long terme

- ✓ Saisir toute opportunité intéressante de développement de Mercialys, résultant d'opérations de croissance externe de Casino et comprenant un patrimoine d'immobilier commercial
- ✓ Devenir un pôle de consolidation d'actifs d'immobilier commercial
 - > *De nombreux portefeuilles d'actifs de qualité sont détenus par des propriétaires indépendants*
 - > *Fenêtre fiscale d'apport à une SIIC permettant (en principe jusqu'à fin 2007) une mutualisation de leur risque sans désengagement du secteur, et un taux d'imposition réduit*
- ✓ Envisager d'investir dans des actifs immobiliers commerciaux dans l'Union Européenne, notamment dans des pays à rendements plus élevés
- ✓ Marge de manœuvre financière significative pour mener à bien ces stratégies de croissance
- ✓ Envisager des arbitrages d'actifs à partir de 2011
 - > *2011 au plus tôt : fin de la contrainte fiscale de conservation des actifs*

► Un objectif de croissance à deux chiffres à moyen terme

✓ **2005 - 2006 : Objectifs de croissance organique**

> 2005

- » Loyers facturés 6 - 7%
- » Cash flow 6 - 7%

> 2006

- » Loyers facturés 5 - 7%
- » Cash flow 12 - 15%
(dont produits financiers de l'augmentation de capital)

✓ **2007 - 2010**

> *Croissance accélérée à moyen terme*

- » Loyers facturés* + 10%
- » Cash flow + 10%

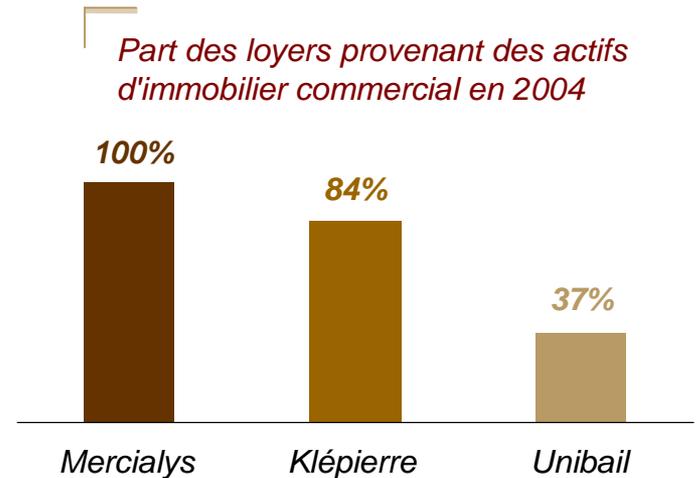
> *Croissance équilibrée entre développement organique et nouveaux projets*

* indexation de 2,5%

▶ Mercialys en Bourse

Une foncière de rendement et de croissance

- ✓ Un "Pure Player" sur le segment porteur des centres commerciaux
- ✓ Une croissance rentable et soutenue
- ✓ Une génération régulière de cash flow et une forte visibilité sur les résultats
- ✓ Un taux de distribution élevé grâce au régime SIIC
- ✓ Un véritable potentiel de croissance du patrimoine alimenté notamment par le flux de projets apportés par la promotion de Casino
- ✓ Une structure financière en adéquation avec le programme d'investissements à 5 ans



Introduction en Bourse



28 septembre 2005

Annexes



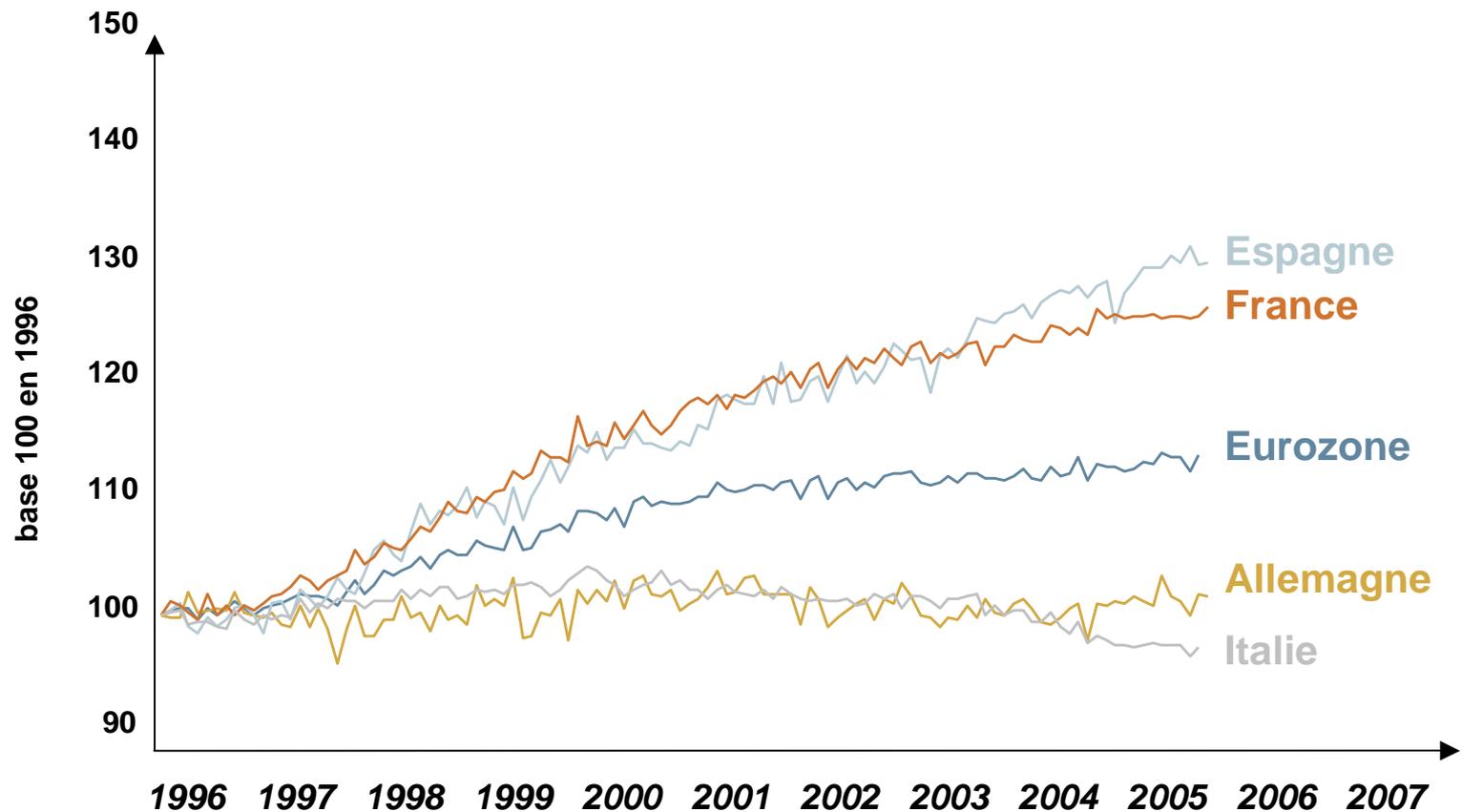
L'environnement réglementaire restrictif favorise les acteurs déjà en place

Dispositif légal et réglementaire français

- ✓ Articles L.145-1 et suivants du Code de commerce
 - > *Durée des baux commerciaux pour une période d'au moins neuf ans*
 - > *Possibilité de résiliation triennale du locataire*
 - > *Possibilité de révision annuelle des loyers sur la base de la variation de l'ICC*
 - > *Possibilité de non-renouvellement du bail à l'échéance moyennant le paiement par le bailleur d'une indemnité d'éviction*
 - > *Déplafonnement du loyer pour les baux supérieurs à 9 ans à l'occasion de leur renouvellement*
- ✓ Séparation entre les notions de propriété des actifs et de droit au bail
 - > *Bailleur propriétaire des actifs*
 - > *Preneur propriétaire du fond de commerce*
- ✓ Loi Royer (1973)
 - > *Autorisation de la Commission Départementale d'Équipement Commercial pour toute création ou extension d'un ensemble commercial d'une surface de vente supérieure à 300 m²*

▶ L'immobilier commercial est tiré par la consommation des ménages

La France : l'une des plus fortes croissances en Europe

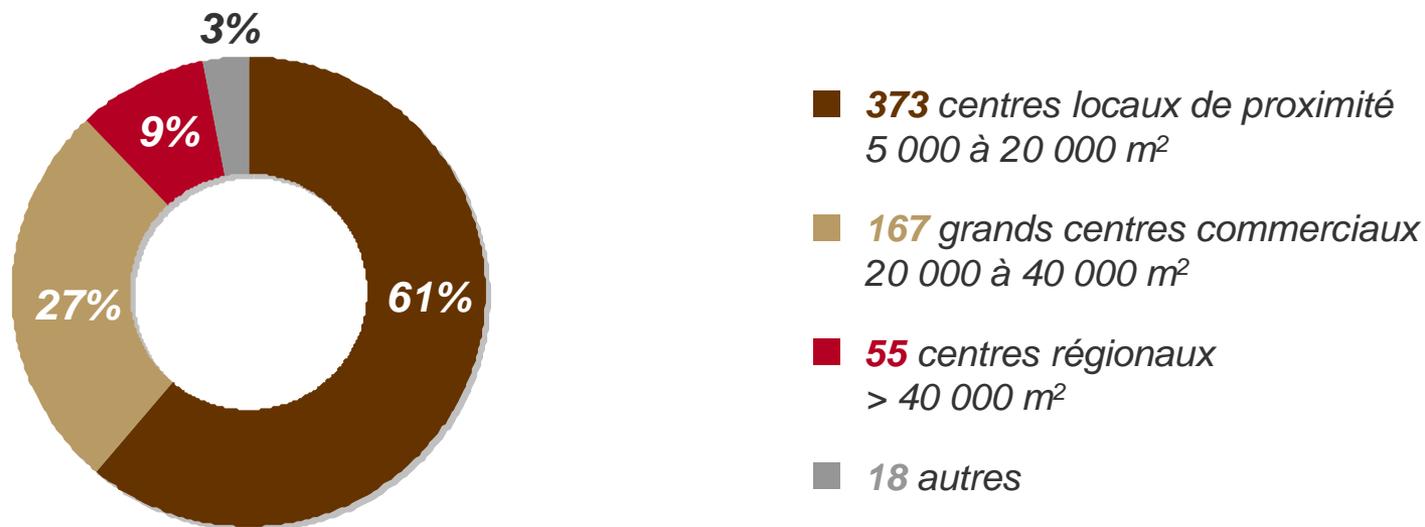


Les centres commerciaux représentent plus du quart du commerce de détail en France en 2004

La typologie des centres commerciaux en France

- ✓ 613 centres commerciaux⁽¹⁾ représentant 13 500 000 m² GLA⁽²⁾
- ✓ Un chiffre d'affaires global de 87 milliards d'euros

Répartition du nombre de centres commerciaux par catégorie en 2004

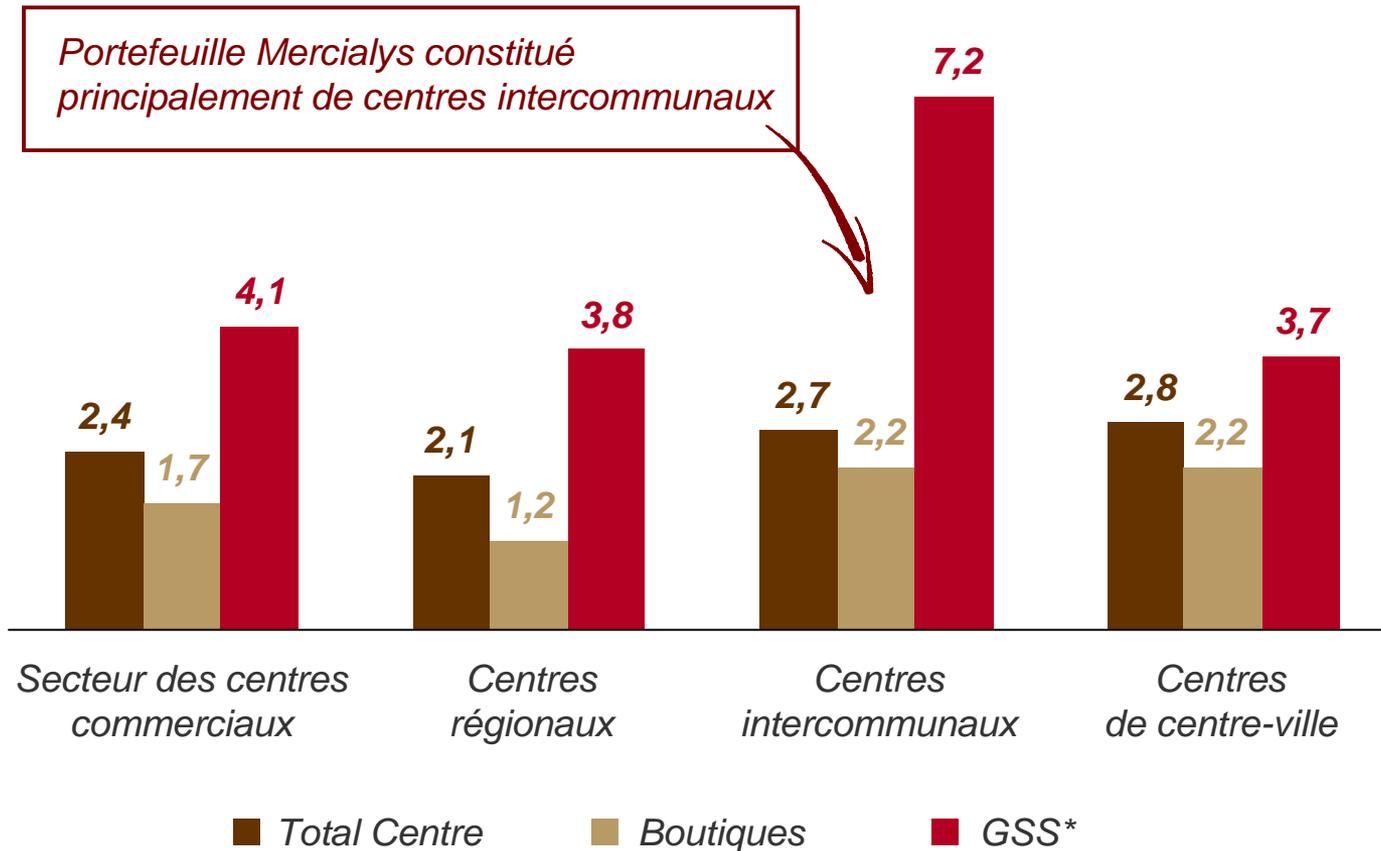


(1) Centres commerciaux d'une surface locative brute supérieure à 5 000 m²

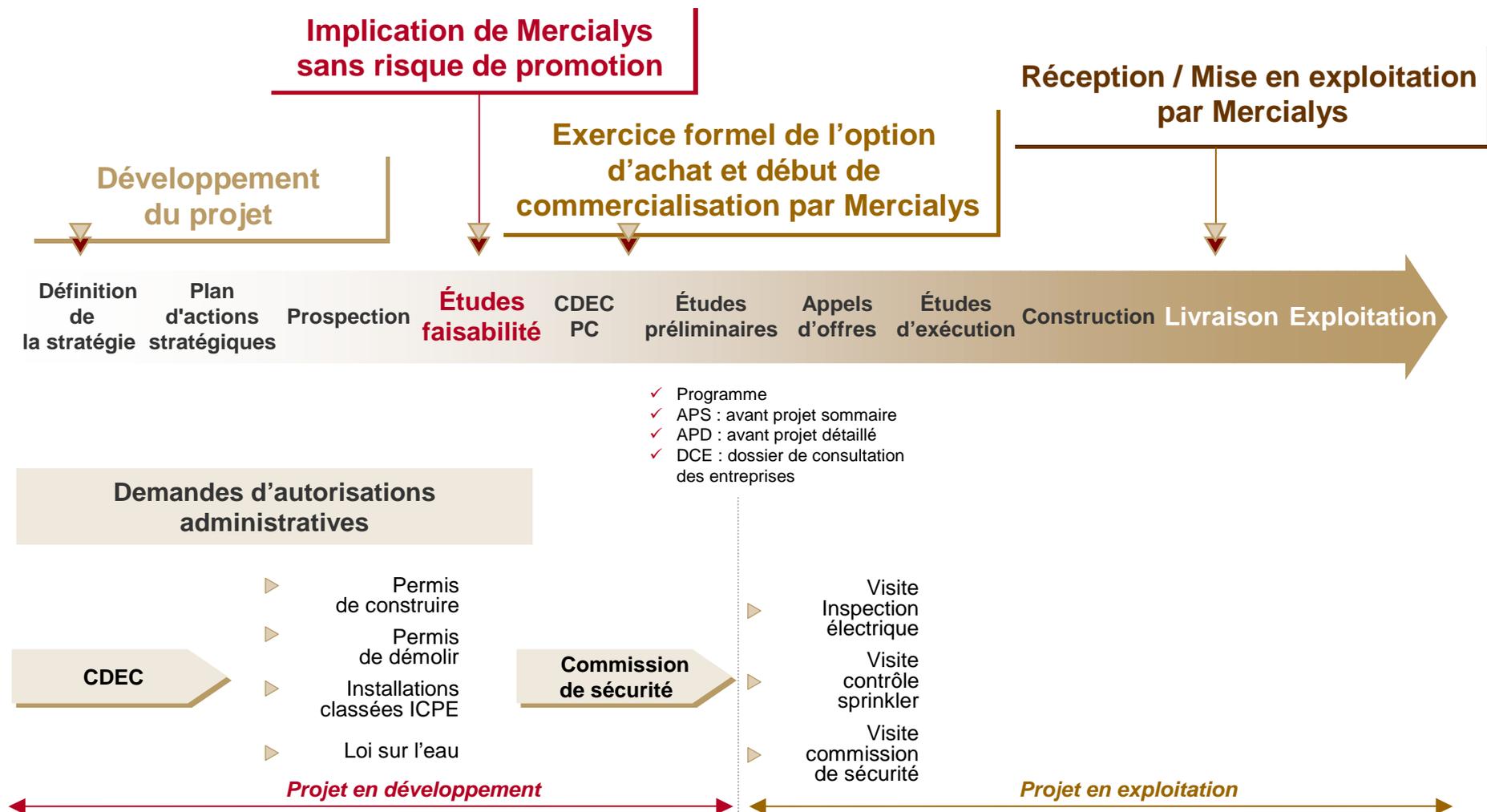
(2) GLA : "Gross Leasable Area" ou surface locative brute

Les centres intercommunaux et de centre-ville affichent les meilleures performances

Croissance du CA par type de centres commerciaux en 2004 (%)



Mercialys est impliqué très en amont dans le processus de promotion de Casino



▶ Le montage de l'opération est original et sécurisé

▶ **SIIC 2**

SIIC 2 (Déc. 2004) s'applique à des apports:
- à une société immobilière
- faisant appel public à l'épargne

▶ **Patounor "Mercialys"**

Filiale à 100% de Groupe Casino
avant l'opération

- ✓ Patounor devient une société immobilière
- ✓ Patounor devient Mercialys
- ✓ Traités d'apport AXA et Groupe Casino
 - > Signés le 23 août 2005
 - > Sous condition suspensive de la réalisation de l'opération de marché
- ✓ Admission / négociation des actions
- ✓ Règlement livraison déclenchant mécaniquement la réalisation effective des apports
- ✓ Règlement de l'"exit tax" par les apporteurs (Groupe Casino principalement en 2006)

► Les cafétérias Casino représentent 15% des loyers

Relations avec le locataire Casino

- ✓ Un locataire plus présent que les autres
- ✓ **103** cafétérias Casino : **10,5 m€** de loyers
soit **15%** des loyers au 30 avril 2005
- ✓ Le bail :
 - > *Un loyer à double composante :*
 - » Un LMG à la valeur de marché
 - » Une part variable : **6%** H.T. du chiffre d'affaires H.T.
 - > *Des baux renouvelés au 1^{er} janvier 1998, à échéance 31 décembre 2006*
 - > *Clauses spécifiques :*
 - » Pas de dépôt de garantie ni de grosses réparations (art. 606)
tant que Casino Cafétéria reste dans le Groupe Casino

▶ Mercialys bénéficiera du statut de SIIC avant la fin 2005

Calendrier

- ✓ **23 août :** Signature des traités d'apport (sous condition suspensive de la cotation)
- ✓ **26 septembre :** Assemblée Générale Extraordinaire de Mercialys autorisant les apports
- ✓ **12 octobre :** Admission des actions Mercialys à la cotation
- ✓ **14 octobre :** Règlement livraison de l'introduction en Bourse et réalisation effective des apports
- ✓ **1^{er} jour du mois suivant :** Adoption du régime SIIC
Montant de l'"exit tax" induite : 2,6 m€ payable sur 4 ans
- ✓ **31 décembre :** Nouvelle clôture des comptes

Rappel des caractéristiques du régime SIIC

- ✓ Obligation de distribution à ses actionnaires d'au moins 85% de ses bénéfices exonérés provenant de son activité locative
- ✓ Au moins 50% de ses bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières
- ✓ Les dividendes reçus de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés faisant partie du périmètre d'option devront quant à eux être intégralement redistribués
- ✓ Mercialys s'est organisée pour effectuer cette distribution à l'ensemble de ses actionnaires dès les résultats de l'exercice 2005

▶ Les comités sont tous présidés par des administrateurs indépendants

Trois comités du Conseil d'administration

- ✓ Comité d'audit
 - > Majorité de membres indépendants
 - > Présidé par Bernard Bouloc (administrateur indépendant)

- ✓ Comité des nominations et des rémunérations
 - > S'intéresse au renouvellement des mandats des administrateurs et des membres des comités
 - > A compétence pour conseiller les administrateurs sur les nominations et rémunérations de l'équipe de direction
 - > Présidé par Philippe Moati (administrateur indépendant)

- ✓ Comité des investissements
 - > Présidé par Eric Sasson (administrateur indépendant)

▶▶ Mercialys s'appuie sur une équipe de direction complète

Jean-Marc GOTHARD
Direction grands centres

Géry ROBERT-AMBROIX
*Directeur Général Délégué
Opérations et Finances*

Bruno DUGAS
Direction centres locaux



Jacques EHRMANN
Président Directeur Général

Catherine OULÉ
*Directeur Général Adjoint
Marketing et Valorisation*

► Gouvernance d'entreprise et relations avec Casino

Convention de gestion de trésorerie et de compte courant avec Casino

- ✓ Établissement d'un compte courant d'actionnaires conformément à l'article L.511-7
- ✓ Rémunération du solde créditeur de ce compte au taux de Eonia +10 bp
- ✓ Maintien de la convention tant que Casino détient le contrôle de Mercialys
- ✓ Faculté de mettre fin à la convention sous condition de préavis de 10 jours

Conventions réglementées

- ✓ Les prestations / contrats suivants feront l'objet de conventions réglementées au titre des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce
 - > *Convention de gestion de trésorerie*
 - > *Convention de Partenariat*
- ✓ Chaque année, émission d'un rapport spécial des commissaires aux comptes au Conseil d'administration
- ✓ Casino s'abstient de voter en Conseil d'administration et en AG lors de la mise en place ou lors de modifications substantielles de ces conventions



Externalisation du "property management" et des fonctions de support

"Property management" externalisé auprès de Sudeco, le "property manager" du Groupe Casino

- ✓ Gestion locative, gestion des charges communes et activités de syndic réalisées par Sudeco, filiale de Casino, dans le cadre de mandats de gestion
- ✓ Sudeco, filiale à 100% d'IGC (Immobilière Groupe Casino), gère les actifs de Mercialys depuis 1988
- ✓ Une mission de gestion au jour le jour sous le contrôle de Mercialys
- ✓ Taux d'encaissement des loyers et charges supérieur à 99%
- ✓ Sudeco détient également des mandats de gestion pour des actifs extérieurs au Groupe Casino
- ✓ **Honoraires versés par Mercialys à Sudeco en 2004** : 2,8 m€ dont 0,9 m€ refacturés aux locataires, soit une **charge nette de 1,9 m€**
- ✓ **Pas d'indemnités de fin de contrat**

L'externalisation des fonctions supports auprès du Groupe Casino permet d'optimiser les coûts de structure

- ✓ **Rémunération forfaitaire pour 2004** : 376 k€



▶ Mercialys a formalisé le fonctionnement de son comité d'investissement

Mercialys : le comité d'investissement

- ✓ 2 administrateurs indépendants dont un représentant d'AXA + 2 représentants de Casino + le Président de Mercialys
- ✓ Missions usuelles
 - > *Examiner la stratégie d'investissement*
 - > *Examiner et formuler un avis sur les budgets annuels d'investissements*
 - > *Étudier et formuler un avis, sur les projets d'investissements qui requièrent l'approbation du Conseil d'administration :*
 - » Montant des projets avec des tiers supérieurs à 10 m€
 - » Montant des projets impliquant Casino supérieurs à 4 m€
 - » Montant du cumul annuel des opérations avec Casino supérieur à 10 m€
- ✓ Mission spécifique
 - > *Examiner les renégociations du contrat de partenariat avec Casino lorsque cela sera nécessaire*
- ✓ Avis uniquement consultatif des deux représentants de Casino pour les recommandations au conseil d'administration concernant les projets d'investissement en relation avec Casino et le contrat de partenariat avec Casino