

Résultats semestriels 2006



7 septembre 2006

Intervenants

Jacques Ehrmann, Président Directeur Général ◀

Géry Robert-Ambroix, Directeur Général Délégué ◀

Catherine Oulé, Directeur Général Adjoint ◀

► Sommaire

► **Pages** ◀

►	Panorama du semestre	3
►	Activité de Mercialys au premier semestre 2006	11
►	Investissements du premier semestre 2006	20
►	Résultats semestriels 2006 détaillés	29
►	Conclusion et perspectives	34

Panorama du premier semestre 2006

Un semestre sous le signe d'une forte croissance pour Mercialys

Forte croissance « embarquée »

- ✓ Augmentation de la base annualisée des loyers futurs : **+14,3 millions d'euros** soit **+20% des loyers facturés 2005**
 - > 251 baux signés ou renouvelés sur le portefeuille existant générant une croissance des loyers de **3,2 millions d'euros** sur une base annualisée*
 - > Une excellente commercialisation des galeries commerciales de Clermont-Ferrand et Poitiers : **3,9 millions d'euros** de loyers sur une base annuelle soit un rendement moyen de 9,1% (ouverture 4ème trimestre 2006)
 - > Base annualisée de loyers sur les immeubles acquis ou sous promesse : **7,2 millions d'euros**

▶ Le programme d'investissement de 500 millions d'euros est bien avancé

Une forte croissance tant interne qu'externe

- ✓ 159 millions d'euros d'investissements engagés ou sous promesse
 - > *dont 100 millions d'euros d'actifs acquis ou sous promesse à un taux de capitalisation moyen de 7,2%*
 - > *dont 43 millions d'euros d'actifs issus du pipeline de promotion Casino : galeries de Clermont-Ferrand et Poitiers*
- ✓ Partenariat mis en place pour l'acquisition de 60% de cinq des plus belles galeries commerciales de Corse situées à Porto Vecchio, Corte, Ajaccio Mezzavia et Bastia (Furiani et Port Toga) pour un montant de 80 millions d'euros* et une surface totale de 78 700m²

► Un semestre marqué par des résultats en forte hausse

Une croissance avant tout organique

- ✓ La croissance du semestre résulte essentiellement de l'extériorisation du potentiel de réversion
 - > *Faible croissance de l'indexation*
 - > *Des acquisitions positionnées en fin d'année*

<i>En millions d'euros</i>	S1 2005 Proforma	S1 2006**	Variation
Loyers facturés	36,7	38,9	+5,8%
Revenus locatifs	37,2	39,6	+6,5%
Loyers nets	34,7	37,1	+7,0%
Résultat Opérationnel Courant (ROC)	26,6	27,8	+4,3%
Cash flows*	32,6	36,2	+11,1%
Résultat net, part du Groupe	26,8	29,7	+10,7%
BPA (euros par action)		0,41	

Nombre d'actions '000 au 30/06/06

72 918

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

** Comptes provisoires, non audités

Résultats semestriels 2006

► Une forte croissance qui impacte déjà favorablement la valeur de la société

Une mise en évidence du potentiel de création de valeur sur le patrimoine

- ✓ Valeur des actifs immobiliers en hausse de **+9,1%** à 1 120 millions d'euros contre 1 027 millions d'euros au 31/12/05
 - ⇒ *Taux de rendement implicite à 6,6% en baisse de 0,4 point*
 - ⇒ *Hausse des expertises de 6,9% sur 6 mois à périmètre comparable*
- ✓ ANR droits inclus/action : **17,93 euros** en hausse de **+15%** depuis l'IPO après la distribution de 43 millions d'euros de dividende en mai 2006, soit 0,59 euros par action

► Un semestre également consacré à la mise en place des moyens nécessaires à l'accélération de la croissance

L'équipe se renforce

- ✓ Renforcement des équipes en charge de l'extériorisation du potentiel de réversion (commercialisation, asset management, marketing et valorisation)
 - ⇒ 4 personnes recrutées ou en cours de recrutement
- ✓ Création d'une équipe dédiée à l'accélération du programme de restructuration des actifs
 - > Nomination d'Yves Cadelano, DGA
 - > Création d'une équipe de project managers dédiés en charge des projets de restructurations lourdes des actifs (opérations « coup de poing »)
 - > Accélération du programme de restructuration et rénovations de 100 millions d'euros sur 3 ans contre 5 ans prévus initialement

Objectif : optimiser et accélérer la création de valeur sur nos actifs en portefeuille

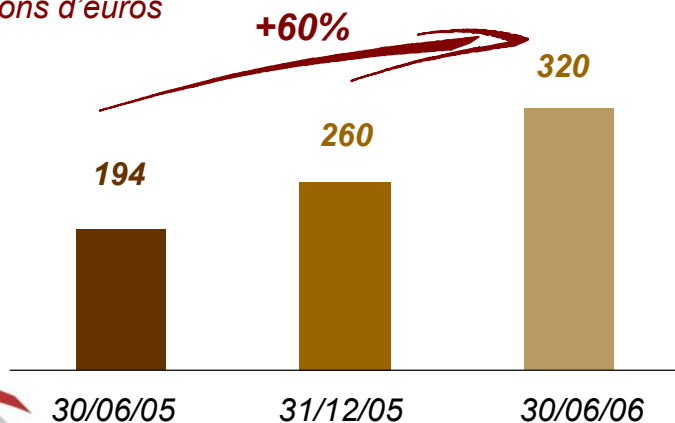
Le développement du portefeuille de projets de promotion s'accélère fortement

Vers une accélération de la croissance externe semestre après semestre

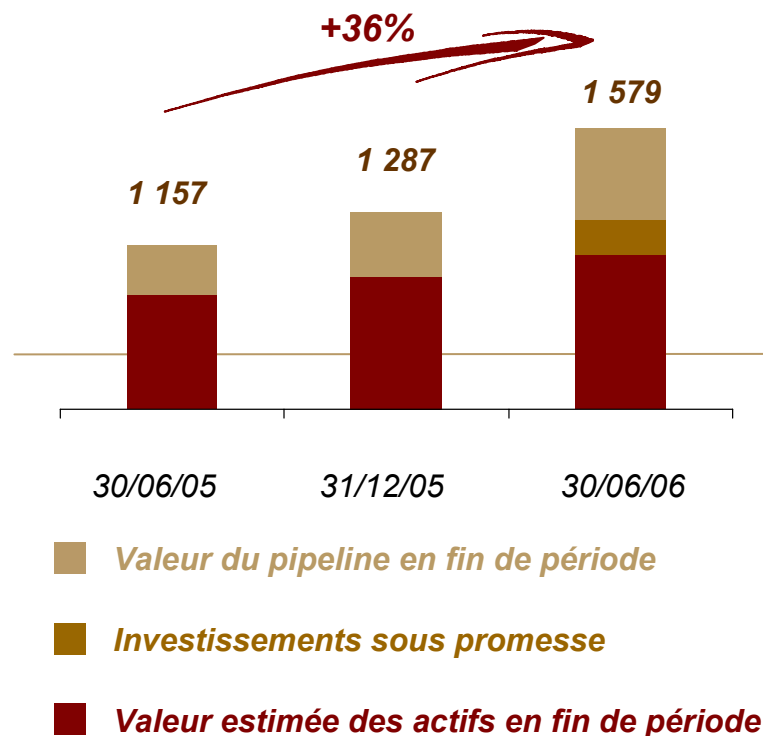
✓ Pipeline de promotion : +60% en 12 mois

- > **320 millions d'euros** contre 194 millions d'euros au 30/06/05
- > 33 projets dont **4 projets supérieurs à 20 000 m²**

Valeur du pipeline promotion
En millions d'euros



Portefeuille potentiel
En millions d'euros





Le Conseil d'Administration envisage le versement d'un acompte sur dividende de 0,33 euro par action

- ✓ Les réalisations du premier semestre ont dépassé nos anticipations initiales
- ✓ Ces résultats ainsi que le niveau de la croissance embarquée et l'accélération du pipeline de promotion valident le business model de Mercialys associant rendement et croissance
- ✓ Fort de ces deux points, le Conseil d'Administration envisage le paiement d'un **acompte sur dividende de 0,33 euro** par action*

L'activité de Mercialys

► L'activité dans les centres reste soutenue et se maintient à des niveaux supérieurs au marché

Les actions menées sur notre patrimoine portent leurs fruits

- ✓ Forte hausse des **chiffres d'affaires** réalisés par les commerçants de nos grands centres
 - ⇒ + 5,7% contre un marché à +2,6%*
- ✓ Forte amélioration des **fréquentations** sur nos actifs restructurés ou les plus récemment ouverts, c'est-à-dire en phase de « montée en régime »
 - ⇒ Nîmes Cap Costières +4,5%**
 - ⇒ Tours - La Riche Soleil Soleil +5,9%**

► Un niveau record de baux renouvelés ou recommercialisés au cours du premier semestre

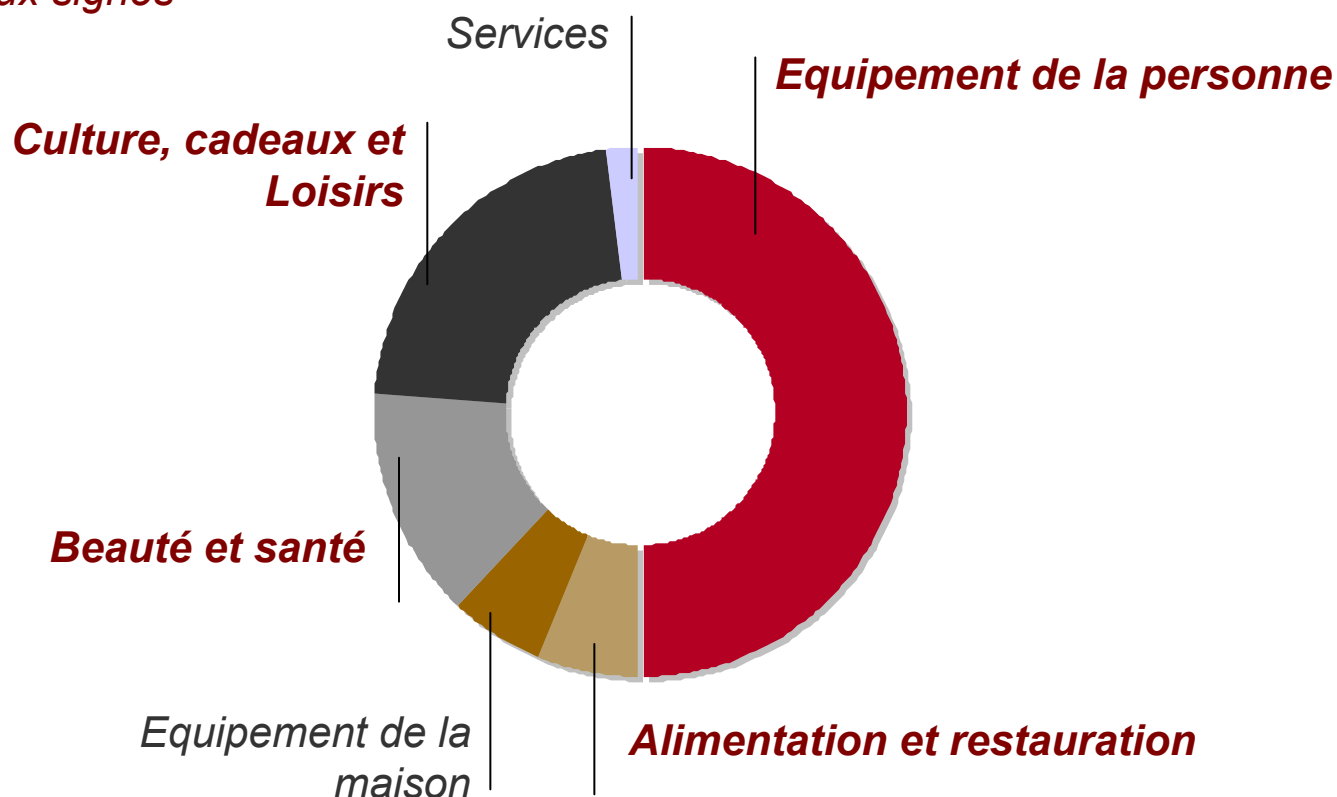
Une croissance des loyers en base annualisée de 3,2 mn d'euros

- ✓ 251 baux renouvelés ou recommercialisés au 1er semestre
 - > *50 recommercialisations signées sur la base d'une hausse des valeurs locatives annuelles de 1,4 millions d'euros soit **+125%***
 - > *92 baux renouvelés avec des loyers en hausse de 0,4 million d'euros ou **+23%***
 - > *25 baux Feu Vert renouvelés : loyers en hausse de 0,2 million d'euros sur une base annuelle soit **+9%***
 - > *84 baux Cafétérias Casino renouvelés : loyers annuels en hausse de 0,9 million d'euros par rapport à 2005 soit **+11%***

► Objectif : se renforcer dans les secteurs d'activité en forte croissance...

92% des signatures du semestre regroupées sur les 4 secteurs cible

*Commercialisation du semestre par secteur d'activité
En nombre de baux signés*



► ...et compléter et diversifier notre portefeuille d'enseignes...

Ciblage d'enseignes « phare » dans leur secteur

- ✓ **Cadeaux et Loisirs**
 - > Bouygues
 - > SFR
- ✓ **Equipement de la personne**
 - > Zara
 - > H&M
 - > Camaieu
 - > Promod
 - > Christine Laure
 - > Mexx
 - > Exprit
 - > Sergent Major
- ✓ **Hygiène Forme et santé**
 - > Marionnaud
 - > Nocibé
 - > Groupe Franck Provost
- ✓ **Restauration**
 - > La Brioche Dorée
 - > La Croissanterie



► La commercialisation des lots créés sur Clermont-Ferrand et Poitiers finalisée dans d'excellentes conditions

Un exemple de création de valeur

- ✓ Commercialisation à des loyers supérieurs aux bases locatives anticipées
 - > Loyers annualisés : **3,9 millions d'euros**
 - > Loyer moyen au m² : 434 euros/m² sur les boutiques
226 euros/m² sur les MS
 - > Taux de rendement immédiat de l'investissement : **9,1%**

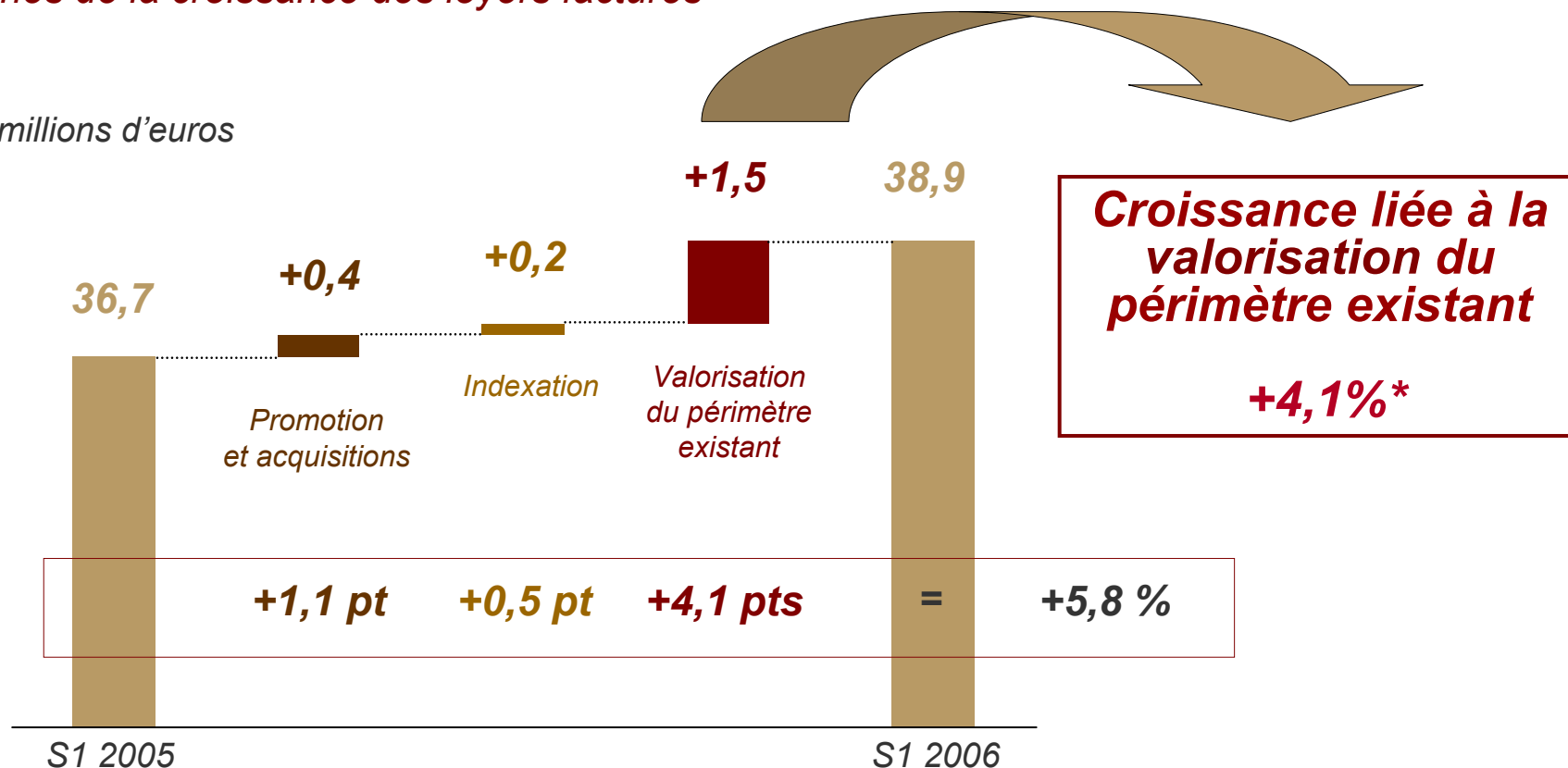


► Le premier semestre 2006 enregistre une forte hausse des loyers...

...marquée par une extériorisation du potentiel de réversion et une indexation historiquement faible

Origines de la croissance des loyers facturés

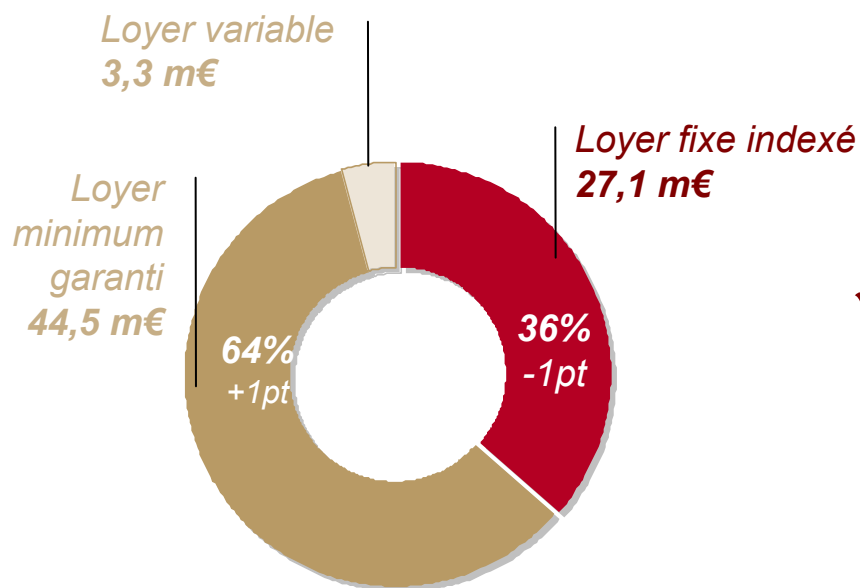
En millions d'euros



► ... et une amélioration de la qualité des baux

La structure des baux continue à évoluer dans le bon sens

*Structure des loyers au 30/06/06
Evolution par rapport au 31/12/05*



- 901 baux avec clause variable
- 1 094 baux sans clause variable

✓ Hausse de la part des baux déplaçonnés

- > Nbre de baux commerciaux de 10 ans et plus : +5%
- > Nbre de baux 9 ans : -5%

✓ Erosion de la part des loyers fixes indexés dans le portefeuille

Des indicateurs économiques qui restent bons

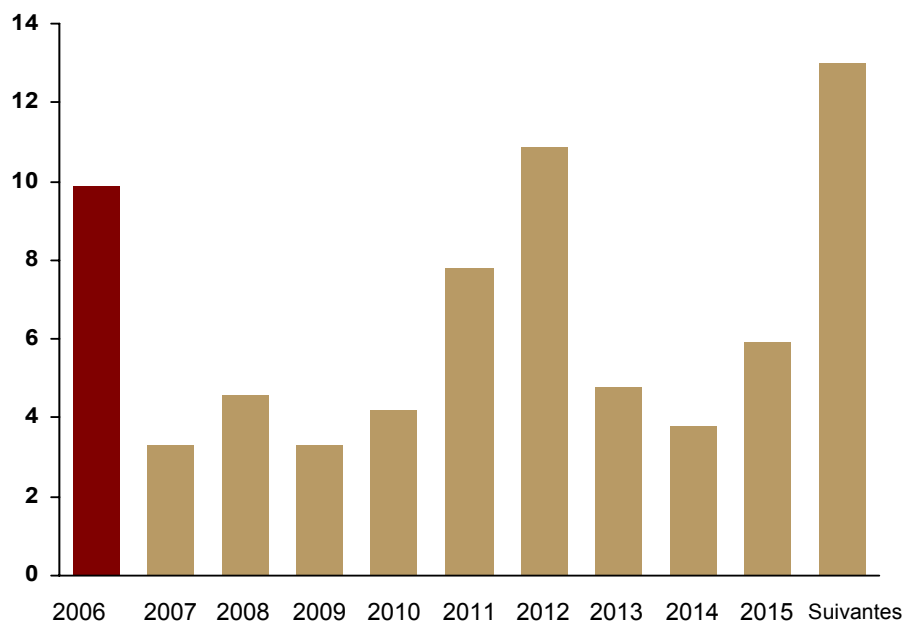
- > Taux de recouvrement* : **99,6%**
- > Taux d'occupation financier** : **98%**

► Le portefeuille recèle encore un fort potentiel

Fort potentiel de réversion

- ✓ Un stock de baux en cours de renouvellement ou arrivant à échéance d'ici fin 2006 qui reste significatif (413 baux / 9,8 m€ de loyer)

*Echéancier des baux
En millions d'euros*



- ✓ Des indicateurs sur notre portefeuille qui laissent la place à un travail de valorisation significatif

- > Taux effort : 7,3%
- > Valeur locative brute moyenne : 138 euros/m²



■ Stock en valeur des baux échus
■ Flux en valeur des baux à échoir

* Loyers HT + charges HT / Chiffres d'affaires des locataires HT

Résultats semestriels 2006

Les investissements du premier semestre 2006

► Le plan d'investissement est déjà bien engagé avec
159 millions d'euros d'actifs acquis ou sous promesse

Un plan de plus de 500 millions d'euros

En millions d'euros	Plan d'origine 2006-2007	Déjà engagé	Plan d'origine solde période	Opérations maîtrisées	TOTAL	
					Plan d'origine Total	Engagé + maîtrisé
Acquisitions d'actifs résultant d'opérations de promotion Casino	72	43	128	320	200	363
Acquisitions d'actifs existants	90	100	110	-	200	100
Rénovations et restructurations*	38	16	62	84*	100	100
Total des investissements programmés	200	159	300	404	500	563

► Les acquisitions sur le marché représentent un montant d'investissement de 100 millions d'euros

Des actifs présentant un potentiel de création de valeur

En millions d'euros

- ✓ 60% de **5 galeries commerciales corses** et leurs hypers et supermarchés
 - Bastia Port Toga
 - Bastia Furiani
 - Ajaccio Mezzavia
 - Corte
 - Porto Vecchio} 80
- ✓ 1 MS **Conforama** – Antibes (06)
- ✓ **Galerie marchande** – Aurillac (15)
- ✓ **Galerie marchande** – La Chapelle sur Erdre (44)
- ✓ **Galerie marchande** – Fontaine les Dijon (41)
- ✓ Divers **lots de copropriété** (St André de Cubzac, Chalon sur Saône, Chateauroux)} 20

Total acquisitions engagées – Actifs sur le marché **100**

Rendement moyen de ces actifs **7,2%**

► Cinq des meilleures galeries de Corse

Ajaccio - Mezzavia



**Bastia - Port
Toga**

Corte



**Bastia -
Furiani**



Porto Vecchio

► Cinq des meilleures galeries de Corse

Mise en place d'un partenariat

- ✓ Promesse de vente portant sur 60% des sites et accord de partenariat avec le développeur et propriétaire prévoyant la mise en commun de moyens visant au développement des sites sur le long terme

Site	Descriptif	Surfaces m ²	Prix en mn euros (qp Mercialys de 60%)
Port Toga Bastia	1 Hyper + 15 boutiques	7 000	8,1
La Rocade Furiani	1 Hyper + 44 boutiques + 2 MS	24 500	26,4
La Rocade Ajaccio Mezzavia	1 Hyper + 33 boutiques + 2 MS	27 300	25,4
Rond Point de la Gare Corte	1 Super + 13 boutiques	5 800	6,1
La Poretta Porto Vecchio	1 Hyper + 32 boutiques + 3 MS	14 100	13,7
Total		78 700	79,7

▶ Galerie marchande attenante à un hypermarché leader sur son marché

14 boutiques - Aurillac (15)

- ✓ Galerie marchande de 14 boutiques, cafétéria et centre auto
- ✓ Locomotive : hypermarché Géant leader sur son marché
- ✓ Surface : 2 000 m² GLA
- ✓ Site entièrement restructuré et rénové en 2005 avec création d'un parking silo



► Une galerie marchande dans une zone très active la périphérie nantaise

17 boutiques - La Chapelle sur Erdre (44)

- ✓ Galerie marchande de 17 boutiques + 1 cafétéria
- ✓ Locomotive : Hypermarché Géant
- ✓ Surface : 2 200 m² GLA
- ✓ Entièrement rénovée en 2003



► Un pipeline d'opérations de promotion de 320 millions d'euros en hausse de 23% sur 6 mois

+60% depuis l'IPO

- ✓ Une croissance soutenue par des équipes qui s'étoffent et se structurent
- ✓ 4 gros programmes de développement de plus de 20 000 m² en projet avancé pour une surface totale de 119 500 m²
- ✓ Des opérations qui ont toutes au moins un foncier maîtrisé

Livraison	Nbre d'opérations	Surfaces	Investissement <i>Meuros*</i>
2007	11	21 900	35
2008	15	119 800	110
2009 et au-delà	7	126 200	175
Total	33	267 900	320
<i>Dont opérations sup. 20 000m²</i>	4	119 500	137



* Sur la base des taux de capitalisation applicables en 2006, soit 8% pour les galeries marchandes et 8,5% pour les lots isolés

Résultats semestriels 2006

► Nouvelles opérations 2007

Opérations ayant passé le cap de la CDEC

Livraison	Opération	Descriptif
T2 2007	Canet en Roussillon	Création de moyennes surfaces sur le site actuel (2900m ²)
T3 2007	Sables d'Olonne	Création de 2000m ² de moyennes surfaces
T4 2007	Arles	Extension de 1450m ² de la galerie existante
T4 2007	Valence Sud	Extension de 1500m ² de la galerie existante
Échelonnée 2007-2008	Besançon Châteaufarine	7000 m ² dont extension de 5000m ² de la galerie marchande existante à l'occasion du transfert pour extension du Leroy Merlin (10000m ²)

Résultats semestriels 2006

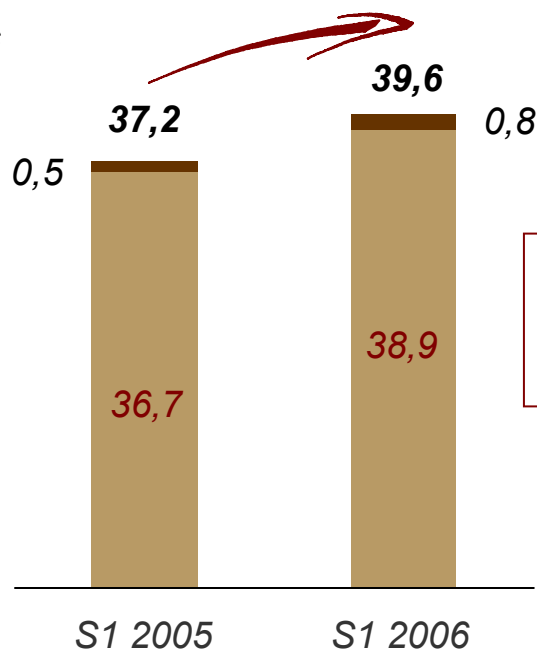
Des résultats en ligne avec les objectifs fixés pour l'année 2006

Revenus locatifs

Loyers facturés : +5,8%

Revenus locatifs : +6.5%

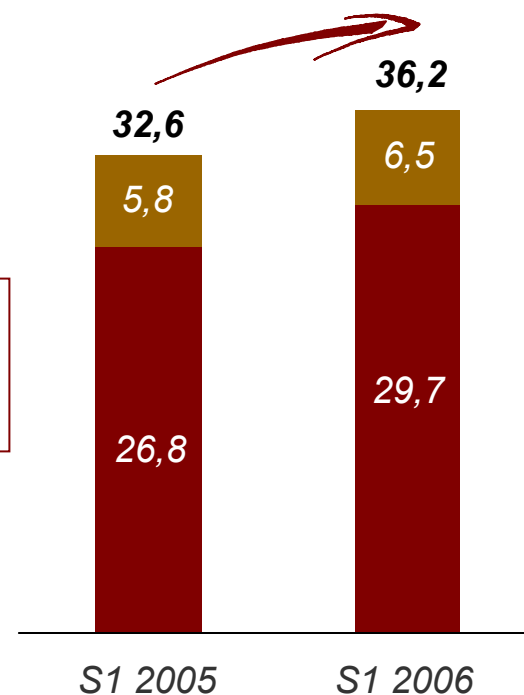
En millions d'euros



EBITDA/Loyers facturés >85%*

Cash flow**

Cash flow : +11,1%



■ Droits d'entrée
■ Loyers facturés

■ Amortissement et autres flux non financiers
■ Résultat net

► Le résultat net, part du Groupe progresse de 10,7%

Compte de résultats simplifié

- ✓ Des charges de structure en 2006 liées à l'effort de développement de la société (charge de personnel, frais liés aux investissements, ...) et au nouveau statut de société cotée de Mercialys (communication financière, gouvernance, ...)
- ✓ Forte croissance du résultat financier liée aux produits de l'augmentation de capital

<i>En millions d'euros</i>	S1 2005 Proforma	S1 2006**	Variation
Loyers facturés	36,7	38,9	+5,8%
Revenus locatifs	37,2	39,6	+6,5%
Loyers nets	34,7	37,1	+7,0%
Charges d'exploitation	-8,0	-9,4	+16,3%
Résultat Opérationnel Courant (ROC)	26,6	27,8	+4,3%
Résultat financier	0,2	3,0	
Impôts sur les sociétés	0,0	-1,1	
Résultat net, part du Groupe	26,8	29,7	+10,7%
BPA (en euros par action)*		0,41	



Nombre d'actions '000 au 30/06/06

72 919

* Basé sur le nombre d'actions au 30/06/06

** Comptes provisoires, non audités

Résultats semestriels 2006

Le patrimoine est évalué à 1 120 millions d'euros, droits inclus

Un portefeuille en hausse de +9,1% sur 6 mois et de 17% depuis l'IPO

Catégorie d'actifs immobilier	Nombre d'actifs au 30/06/06	Valeur d'expertise DI au 30/06/06		Surfaces locatives brutes au 30/06/06		Loyers nets expertises	
		mn euros	%	m ²	%	mn euros	%
Grands centres commerciaux	27	693	62	277 300	49	42,8	58
Centres locaux de proximité	62	320	29	188 600	34	23,0	31
GSA	12	16	1	31 000	6	1,3	2
GSS	7	19	2	15 200	3	1,3	2
Cafétérias indépendantes	23	40	4	30 200	5	3,0	4
Autres sites	22	33	3	18 900	3	2,6	3
	153	1 120	100	561 200	100	74,0	100

- ✓ Taux de rendement moyen résultant des expertises : 6,6% contre 7,0% au 31/12/05
- ✓ Hausse des expertises à périmètre constant : +6,9% sur 6 mois / +14,4% sur 12 mois

► L'ANR de remplacement de Mercialys s'élève à 1 308 m€
soit 17,93 euros par action

ANR par action en hausse de +15 % depuis l'IPO (octobre 2005)

En millions d'euros	31/12/05	30/06/06	Variation
Capitaux propres consolidés	1 121,0	1 106,7	-1,3%
Plus-values latentes nettes sur actifs	124,0	201,0	+62,1%
ANR de remplacement (droits inclus)	1 245,0	1 307,7	+5,0%
En euros par action*	17,07	17,93	
Droits et frais de cession d'actifs	-61,6	-65,1	
ANR de liquidation (Hors droits)	1 183,4	1 242,5	+5,0%

ANR de remplacement net de distribution**	1 202,0	1 283,6	+6,8%
--	----------------	----------------	--------------

Conclusion et perspectives

Presque un an après sa constitution Mercialys confirme donc ses promesses...

✓ Une valeur de croissance

- > *Un bon semestre essentiellement impacté par la croissance organique comme le sera l'ensemble de l'année 2006*
- > *Un semestre marqué par l'accélération sur tous les plans y compris celui des investissements*
- > *ANR +15% depuis l'IPO*

✓ Une valeur de rendement

- > *Taux de rendement implicite des actifs : 6,6%*
- > *Dividende 2005 : 0,59 euro*
- > *Acompte sur dividende 2006 : 0,33 euros**

- ...et imprime une forte accélération dans le cadre d'une stratégie qui reste inchangée

Maintenir une stratégie qui a fait ses preuves

- ✓ Rester un « pure player »...
- ✓ Extérioriser le potentiel de réversion de nos actifs

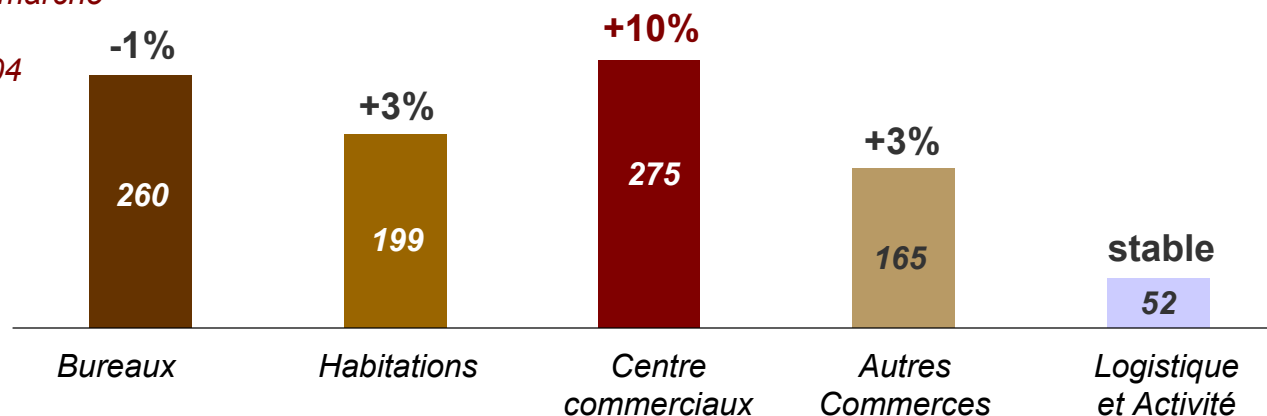


- ✓ Soutenir le momentum sur la croissance externe avec une inflexion vers le neuf : une cadence de livraison des programmes de promotion qui s'accélère à partir de 2008

► Les perspectives de l'immobilier commercial en 2006/2007 restent attractives (1/2)

- ✓ Une typologie d'actifs qui, année après année, reste la plus attractive du secteur immobilier
 - > La dernière étude IPD montre que l'immobilier commercial est le seul secteur dont le potentiel de réversion reste élevé et ne soit pas en baisse entre 2004 et 2005*.
 - > Le secteur présentant les rendements les plus élevés (rendement global 2005 : **26,2%***) et en forte croissance (+14.5% entre 2005 et 2004*)
 - > Les valeurs locatives de marché sont en forte hausse

Valeurs locatives de marché*
En euros par m²
Croissance 2005/2004



► Les perspectives de l'immobilier commercial en 2006/2007 restent attractives (2/2)

Un ensemble de paramètres qui font de l'immobilier commercial un secteur de forte croissance

- ✓ La consommation des ménages reste élevée
- ✓ Le taux de chômage continue de baisser
- ✓ Les enseignes fortes accélèrent leur développement et leurs besoins de surfaces disponibles dans un contexte d'offre contraint
- ✓ Les centres commerciaux ciblent les secteurs les plus dynamiques pour adapter leur offre à la demande
- ✓ L'indice ICC du second trimestre 2006 applicable en 2007 à 80% de nos baux est attendu en hausse record

► Les perspectives futures de Mercialys sont prometteuses (1/2)

Une année 2006 qui s'annonce meilleure qu'anticipé

- ✓ Tout concourt à ce que les perspectives de Mercialys soient prometteuses :
 - > *La dynamique enclenchée au premier semestre*
 - > *Les conditions de marché*
 - > *La vigueur du business model*
- ✓ L'ensemble de ces éléments permettent de revoir à la hausse les objectifs 2006 de Mercialys...
 - > Une croissance des loyers facturés en 2006 **supérieure** à la fourchette de +5% à +7% prévue à l'origine
 - > Une croissance des cash flows* dans les **hauts de fourchette** de nos prévisions soit proche de +15%

► Les perspectives futures de Mercialys sont prometteuses (2/2)

... tout en confortant les objectifs à moyen terme

- ✓ Les objectifs 2007-2010 sont confortés par les tendances observées au cours du premier semestre 2006
 - > **Croissance à 2 chiffres des grands agrégats de Mercialys**
 - > **Parité entre la croissance interne et les nouveaux actifs développés ou acquis**
- ✓ S'agissant de 2007 en particulier, 3 facteurs spécifiques renforceront la tendance :
 - > **des investissements 2006 essentiellement réalisés en fin d'année (Corse, Clermont-Ferrand et Poitiers notamment),**
 - > **des investissements 2007 programmés en début d'année (Corse),**
 - > **une indexation très forte attendue pour 2007**

Questions / réponses

Annexes

► Bilan simplifié

Actif

<i>En millions d'euros</i>	31/12/05	30/06/06*
Immeubles de placement	893,3	909,0
Actifs Financiers	9,7	10,0
Total de l'actif non courant	903,0	919,0
Trésorerie et c/c Casino	237,9	214,8
Clients et autres créances	11,5	3,6
Total de l'actif	1 152,4	1 137,3

Passif

Capitaux propres, part du Groupe	1 120,4	1 106,0
Intérêts minoritaires	0,6	0,6
Capitaux propres de l'ensemble consolidé	1 121,0	1 106,7
Passifs Financiers	22,3	22,3
Dettes fournisseurs et autres dettes	9,1	8,3
Total du passif	1 152,4	1 137,3

- ✓ Une trésorerie nette de 215 millions d'euros au 30/06/06
- ✓ Un bilan permettant de mener à bien notre plan d'investissement



Compte de résultat détaillé

<i>En millions d'euros</i>	S1 2005 Proforma	S1 2006**	Variation
Loyers facturés	36,7	38,9	+5,8%
Droits d'entrée	0,5	0,8	
Revenus locatifs	37,2	39,6	+6,5%
Impôt foncier non récupéré	-0,0	-0,1	
Charges locatives non récupérées	-0,6	-0,7	
Charges sur immeubles	-1,9	-1,7	
Loyers nets	34,7	37,1	+7,0%
Revenus de gestion, d'administration et autre	0,5	0,4	
Amortissement et provisions	-6,1	-6,7	
Charges de personnel	-1,2	-1,5	
Charges externes	-1,2	-1,6	
Charges d'exploitation	-8,0	-9,4	+16,3%
Résultat Opérationnel Courant (ROC)	26,6	27,8	+4,3%
Résultat financier	0,2	3,0	
Impôts sur les sociétés	0,0	-1,1	
Résultat net, part du Groupe	26,8	29,7	+10,7%
BPA (en euros par action)*		0,41	