

Réunion d'information



31 août 2005



Avertissement

Le présent document a été préparé par Mercialys (la « Société ») uniquement en vue de la présentation aux analystes financiers du 31 août 2005 réalisée dans le cadre du projet d'introduction en Bourse, en France, de la Société (l'« Offre »). Ce document est confidentiel et ne peut être reproduit ou distribué à toute personne autre que les personnes invitées à la présentation du 31 août 2005, ou leurs collègues impliqués dans la préparation des rapports de recherche. 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.05-111 (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, et ne peuvent être offertes ou vendues aux Etats-Unis, hormis le cas d'une exemption aux obligations d'enregistrement du texte pré-cité. 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 aux Etats-Unis, ni au Canada, en Australie, au Japon, ni à aucun des résidents de ces pays. 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.

Intervenants

Jacques Ehrmann, Président Directeur Général ◀ |

Géry Robert-Ambroix, Directeur Général Délégué ◀ |

Catherine Oulé, Directeur Général Adjoint ◀ |

►► Ordre du jour

	Pages ◀
►► Pourquoi Mercialys ?	4
►► Présentation générale de Mercialys	6
►► Le secteur des centres commerciaux en France	17
►► Portefeuille de Mercialys	30
►► Métiers	41
►► Investissements	56
►► Patrimoine et éléments financiers	67
►► Gouvernance d'entreprise	82
►► Stratégie et perspectives	86

Pourquoi Mercialys ?



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

Trois types d'actifs très différents

- ✓ 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, fortement 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
 - > *elle permet à Casino de conserver le contrôle du métier de l'immobilier commercial et en lui donnant les moyens de son développement*

Présentation générale de Mercialys

► Mercialys est propriétaire d'un portefeuille rare

Chiffres clés

- ✓ Un portefeuille cohérent :
 - > 100% du portefeuille composé d'immobilier commercial
 - > 89% des loyers collectés sur des sites de 5 000 à 40 000 m², le créneau le plus dynamique en matière de 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 : **547 136 m² GLA***
 - > **147** sites dont, **87** centres commerciaux
- ✓ Un portefeuille dynamique :
 - > Loyers nets en hausse de **+ 10%** par an entre 2002 et 2004 à **62,9 m€** en 2004
 - > Cash flow en hausse de **+ 10%** par an entre 2002 et 2004 à **58,7 m€** en 2004



Mercialys a un positionnement original sur le marché français de l'immobilier

- ✓ **Une foncière spécialisée "Pure Play"**
sur le segment porteur de l'immobilier commercial
- ✓ **Un savoir-faire démontré**
à créer ou à acquérir des centres commerciaux performants et à les valoriser
- ✓ **Un statut fiscal de SIIC attractif**
- ✓ **Une croissance interne soutenue**
- ✓ **Un véritable potentiel de croissance externe**
alimentée notamment par le flux de projets apportés par Casino
- ✓ **Un acteur autonome**
bénéficiant du soutien durable de Casino

➤ Mercialys marque un aboutissement du processus de mise en valeur de l'immobilier commercial de Casino

Un processus permanent et continu

➤ **Demain**
Développement accéléré de Mercialys

➤ **Automne 2005**
Introduction en Bourse

➤ **1^{er} semestre 2005**
Annonce du projet de cotation et mise en œuvre de l'opération

➤ **2003**
Définition de la stratégie immobilière de Casino

➤ **2000**
Regroupement des actifs immobiliers de Casino dans une filiale dédiée : Immobilière Groupe Casino

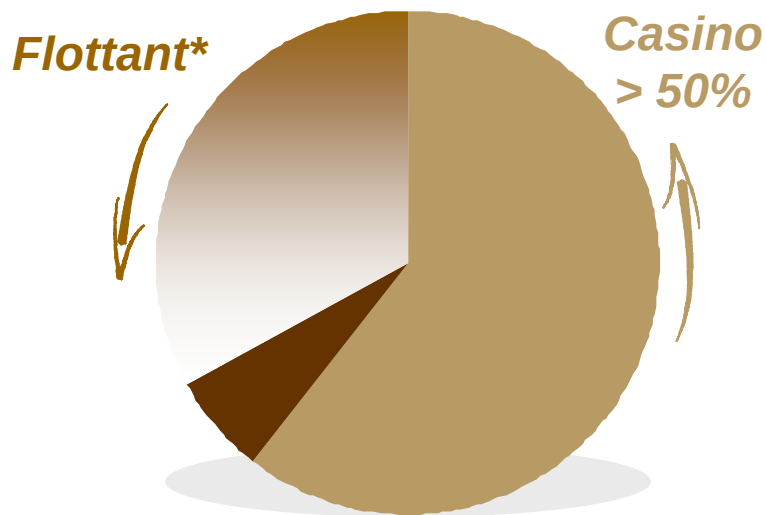
➤ **1997**
Organisation de l'immobilier de Casino en centre de profit
Recrutement d'une équipe d'asset management indépendante des hypermarchés

➤ **1988**
Création de Sudeco pour gérer les actifs immobiliers de Casino

▶ Mercialys a deux actionnaires fondateurs décidés à accélérer son développement

Répartition du capital de Mercialys

Après l'introduction en Bourse



■ Casino ■ AXA ■ Public

- ✓ Le Groupe AXA, en apportant un de ses actifs commerciaux significatifs, a validé la cohérence du patrimoine de Mercialys et son business model
- ✓ Le Groupe AXA marque sa confiance dans les perspectives de Mercialys en se renforçant au capital lors de l'introduction en Bourse et en siégeant au Conseil d'Administration

► Le montage de l'opération est original et sécurisé



Patounor "Mercialys"

Filiale à 100% de Groupe Casino
avant l'opération

- ✓ Patounor devient une société immobilière
- ✓ Patounor devient Mercialys

- ✓ Traités d'apport Groupe Casino et AXA
 - > Signés le 23 août 2005
 - > Sous conditions suspensives de la réalisation de l'opération de marché



Décembre 2004

SIIC 2 s'applique à des apports :

- à une société immobilière
- faisant appel public à l'épargne (APE)

- ✓ Admission / négociation des actions (APE)
- ✓ Règlement livraison déclenchant simultanément et mécaniquement la réalisation effective des apports
- ✓ Règlement de l'exit tax par les apporteurs (Casino principalement, en 2006)

➤ 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



► 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*



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*
- ✓ Mandats de commercialisation pour compte de tiers

▶ Mercialys prévoit un programme d'investissements d'environ 500 m€ sur 5 ans

200 m€ en 2006-2007

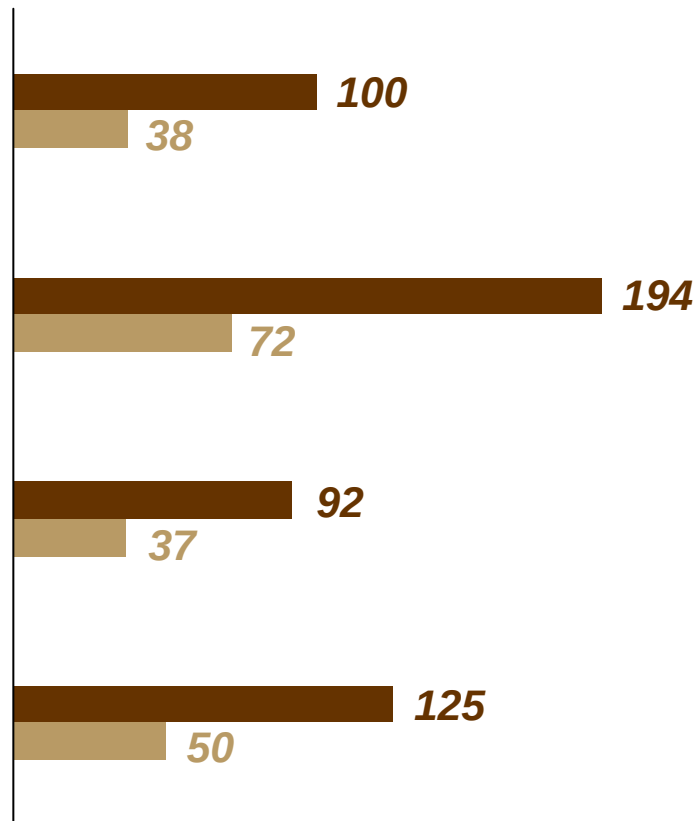
✓ Rénovations et restructurations

✓ Acquisitions d'actifs résultant d'opérations de promotion

✓ Acquisitions de lots de copropriété

✓ Acquisitions d'actifs existants

En m€



■ d'ici 2010

■ 2006 - 2007

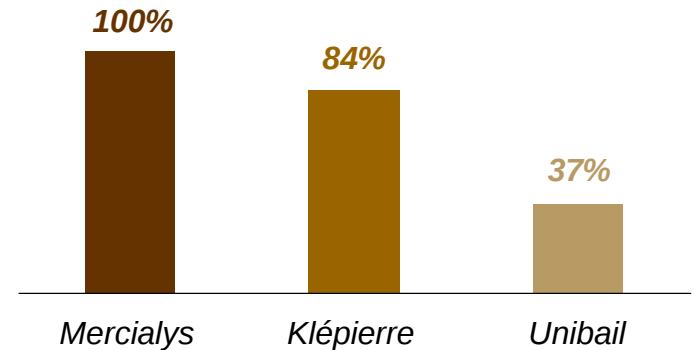


Mercialys en Bourse

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 : une augmentation de capital comprise entre **200** et **230** m€

Part des loyers provenant des actifs d'immobilier commercial en 2004



Le secteur des centres commerciaux en France



Le secteur des centres commerciaux en France dispose d'atouts majeurs

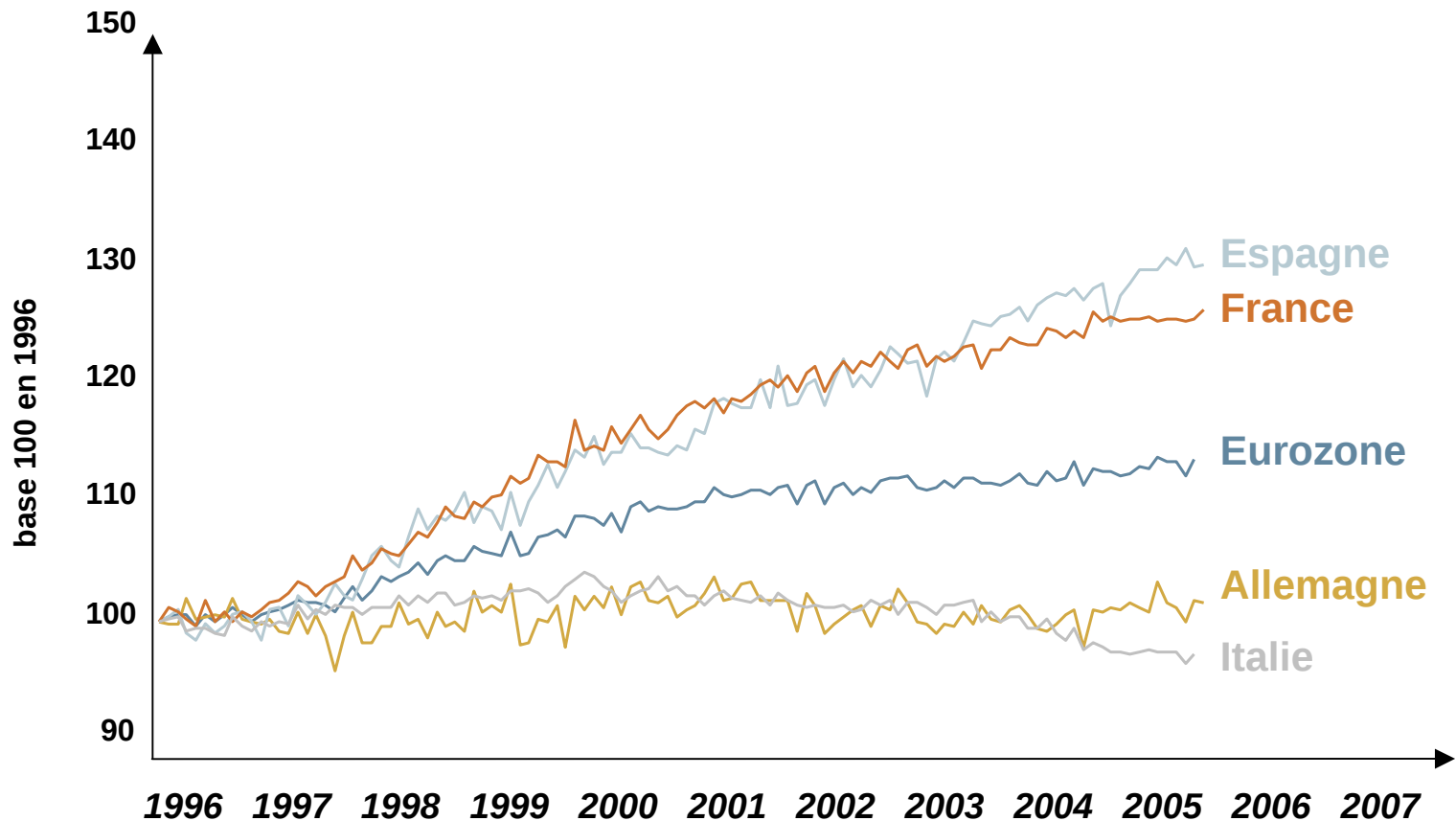
Caractéristiques du secteur des centres commerciaux

- ✓ Un segment dynamique dans le paysage de la consommation française
 - > *27% du chiffre d'affaires du commerce de détail a été généré dans les centres commerciaux en 2004**
- ✓ Une forte visibilité sur la croissance des revenus et des cash flows
 - > *Évolution annuelle du montant des loyers indexés sur l'ICC*
 - > *Faible taux de vacance*
 - > *Faible taux de rupture des baux*
- ✓ Des fortes barrières à l'entrée
 - > *Métiers qui nécessitent une expertise pointue*
 - > *Réglementation (CDEC) favorisant les acteurs existants*
- ✓ Des rendements parmi les plus élevés de l'immobilier



L'immobilier commercial est tiré par la consommation des ménages

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



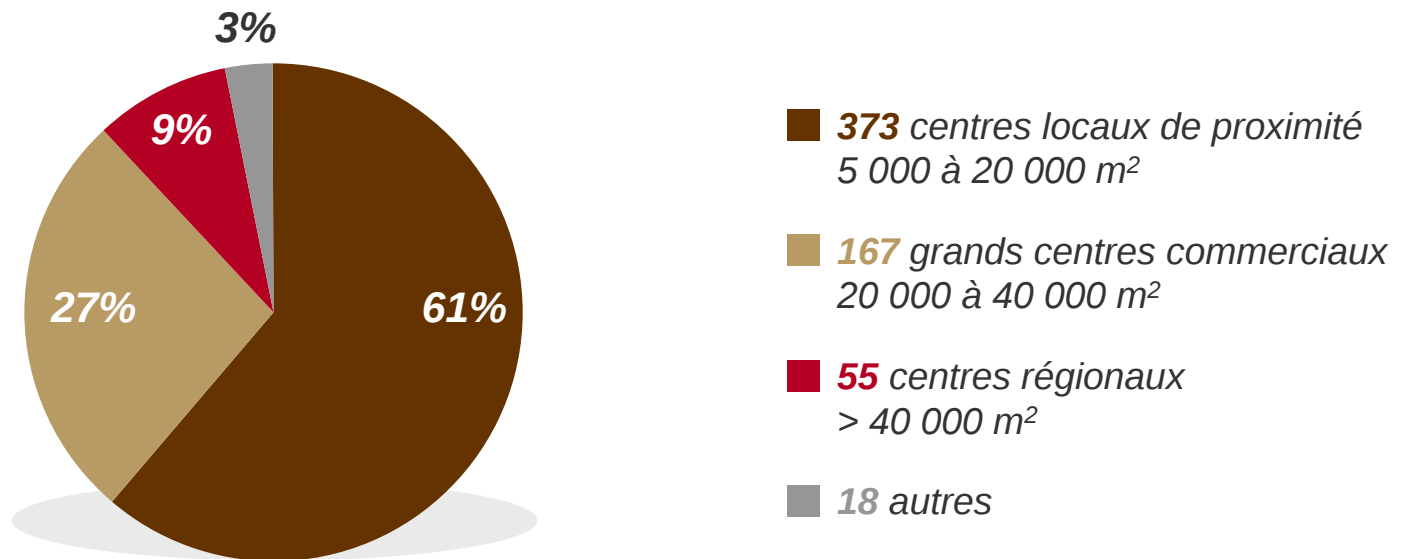


Les centres commerciaux représentent plus du quart du commerce de détail en France en 2004

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

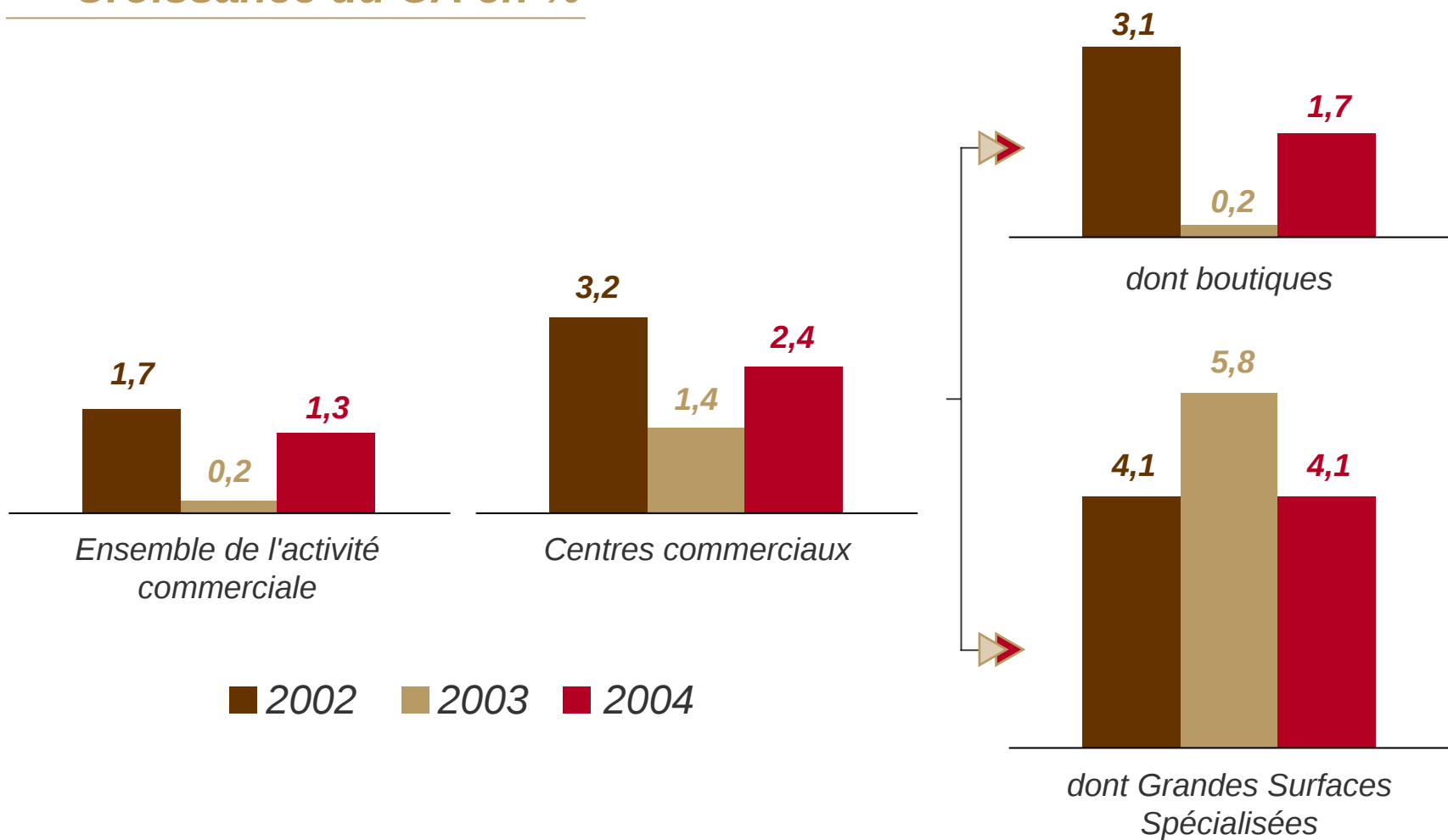


(1) Centres commerciaux d'une surface locative brute supérieure à 5 000 m²

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

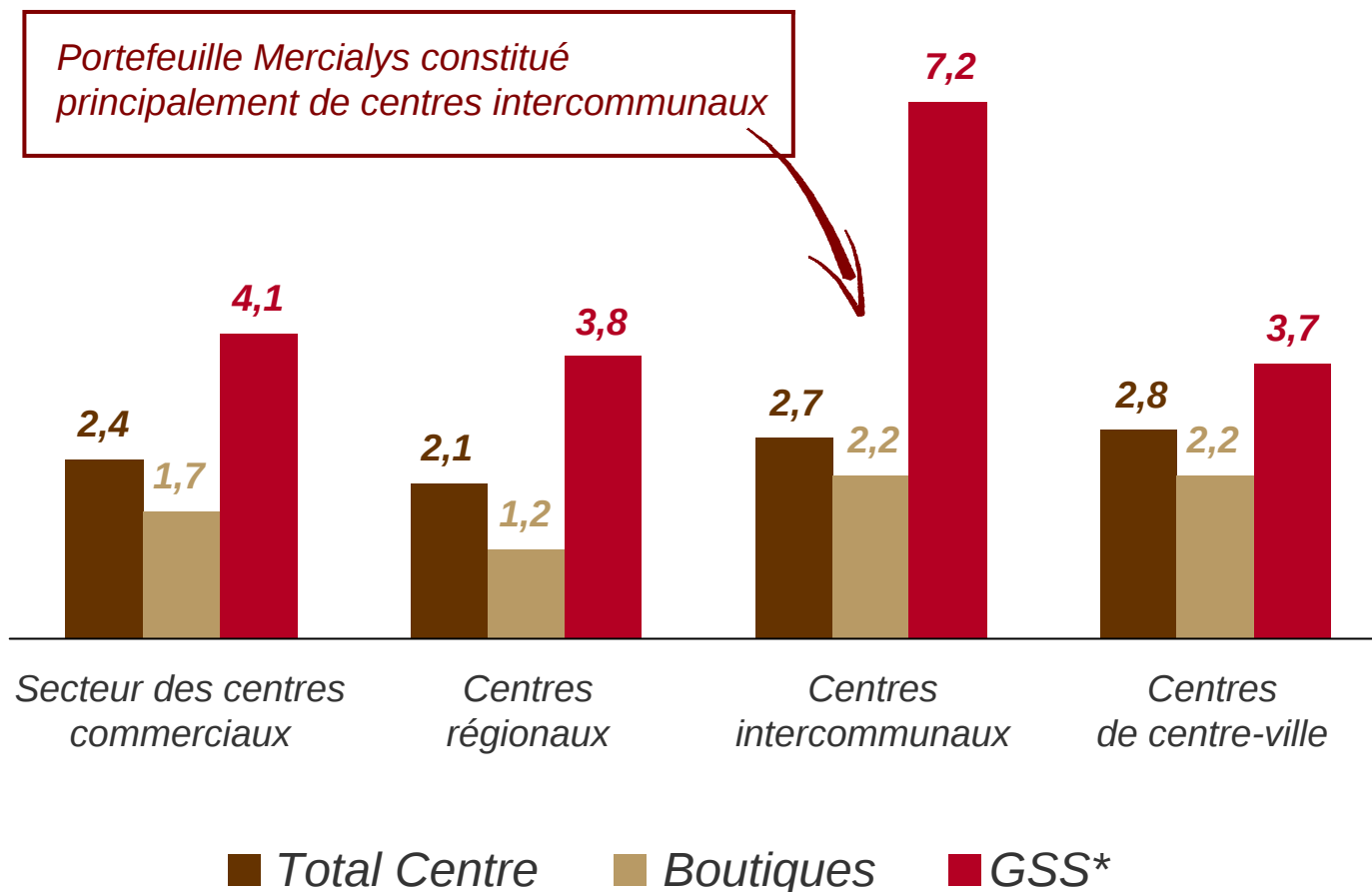
Les centres commerciaux sont plus performants en termes de ventes

Croissance du CA en %



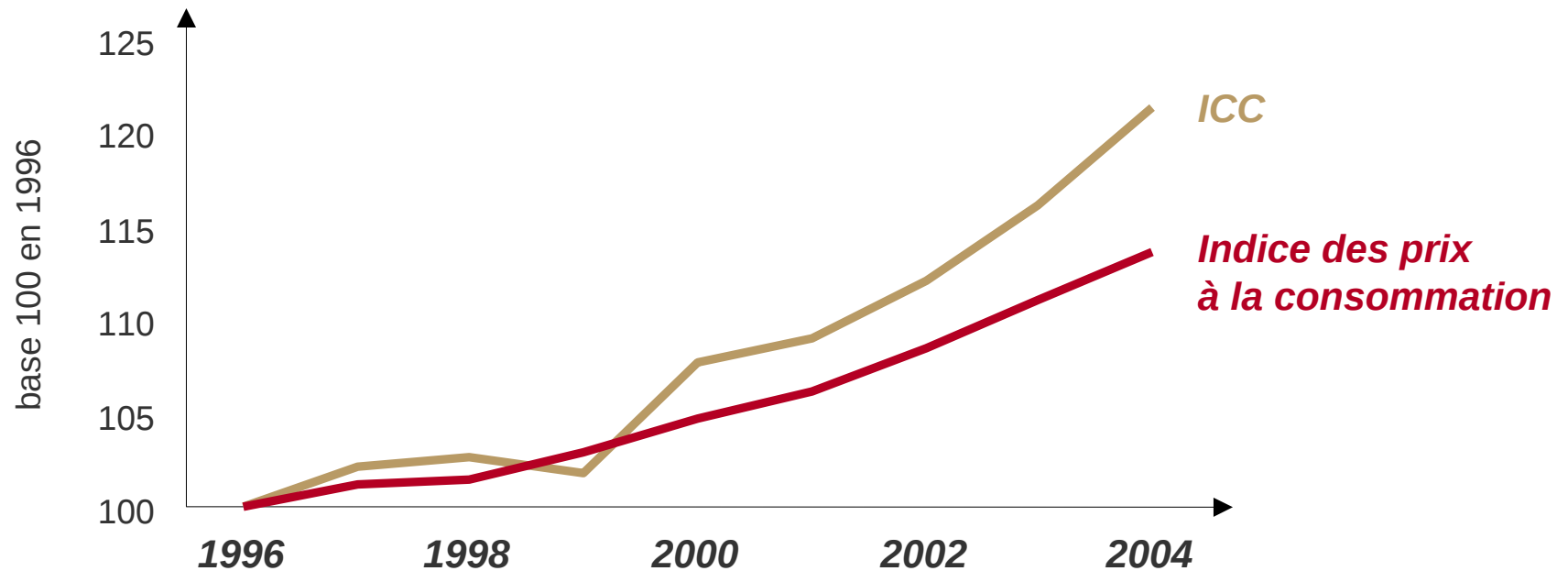
Les centres intercommunaux et de centre-ville affichent les meilleures performances

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



► Les loyers bénéficient d'une indexation favorable sur l'ICC

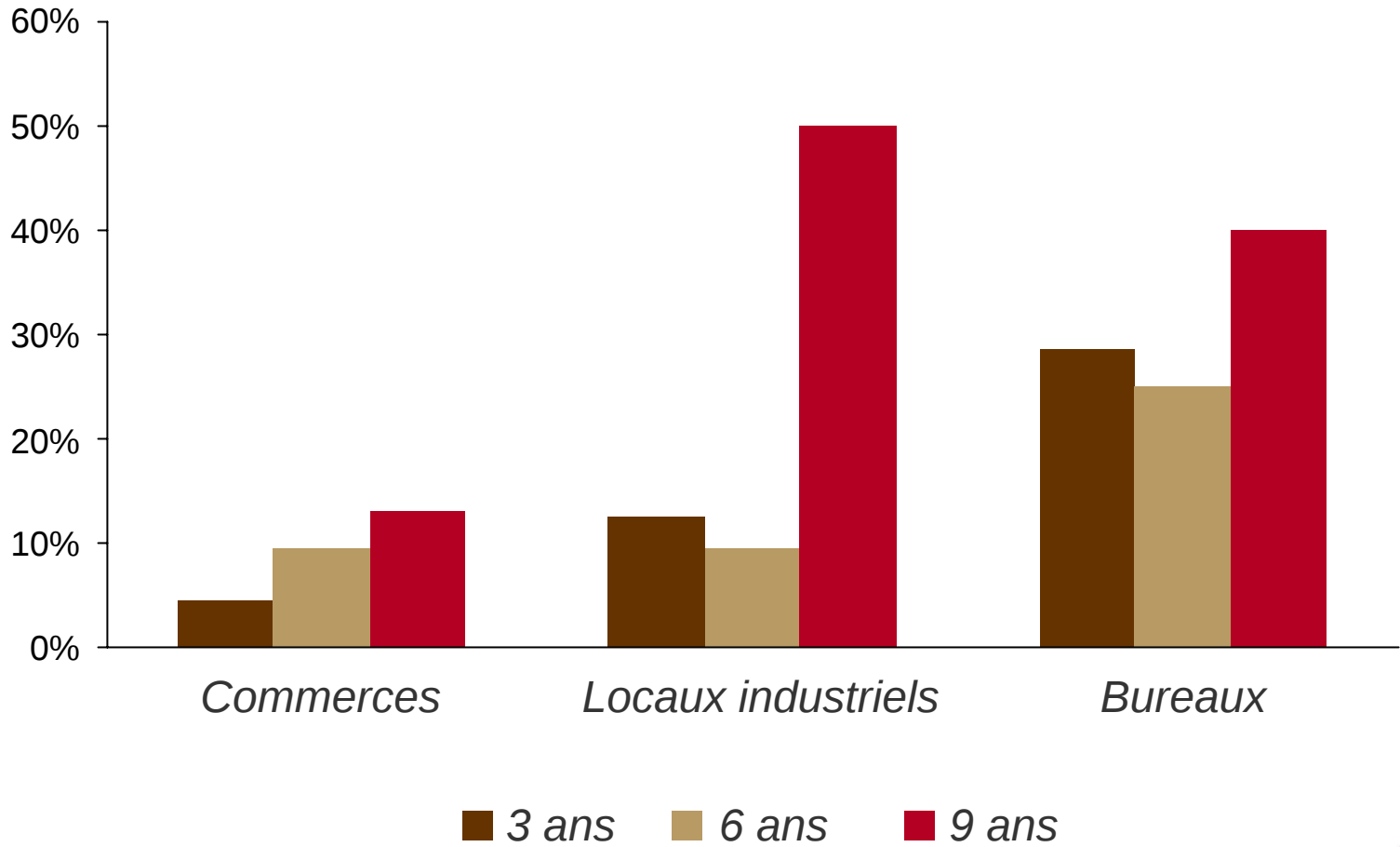
Evolution de l'indice ICC (Indice du Coût de la Construction)





Les centres commerciaux enregistrent une plus grande stabilité des locataires

Taux de rupture des baux commerciaux par secteur en 2003



L'environnement réglementaire restrictif favorise les acteurs déjà en place

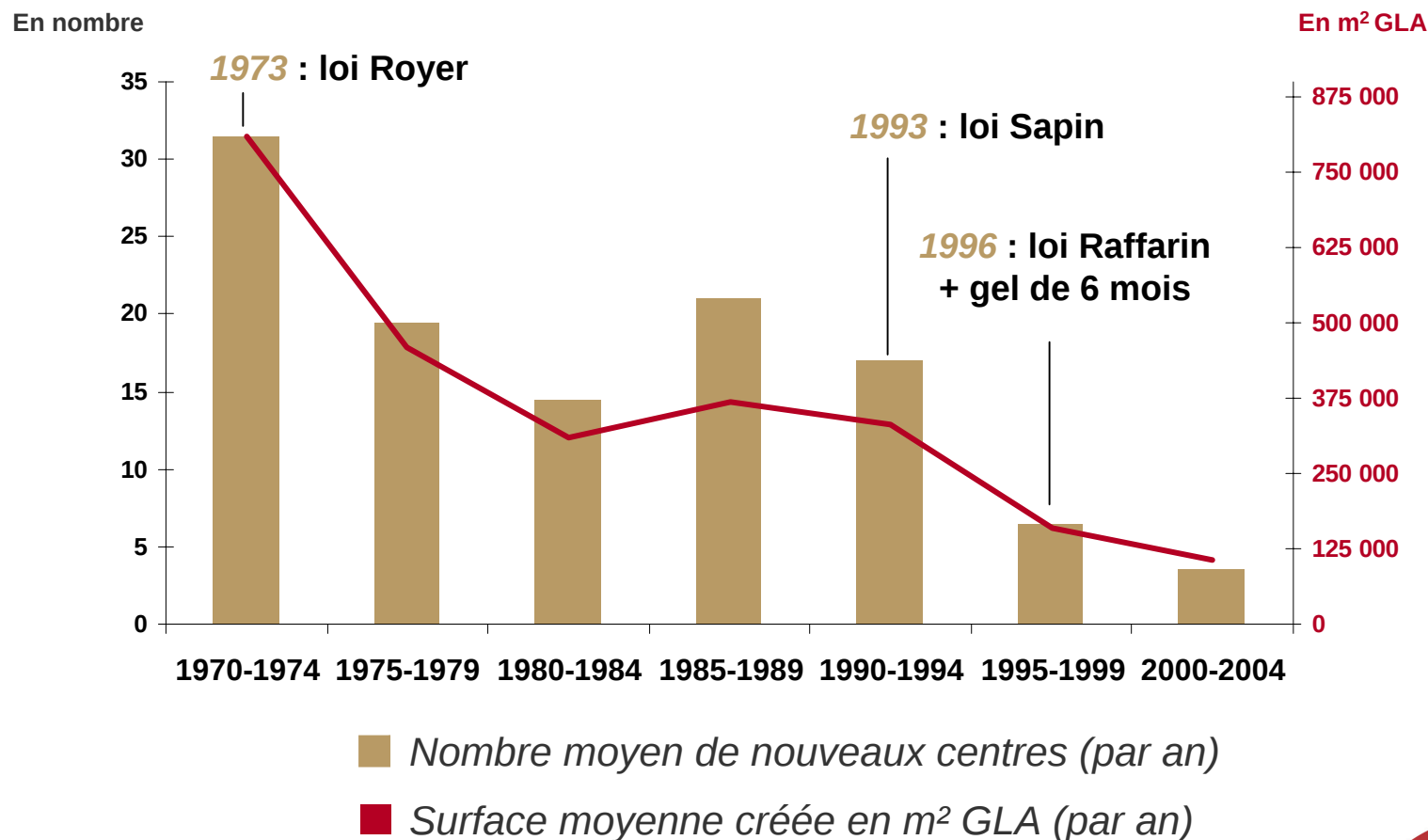
Dispositif légal et réglementaire français

- ✓ 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 fonds 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'offre commerciale est encadrée par la législation

Un marché à fortes barrières à l'entrée

Impact de la législation et de la maturité du marché sur les créations

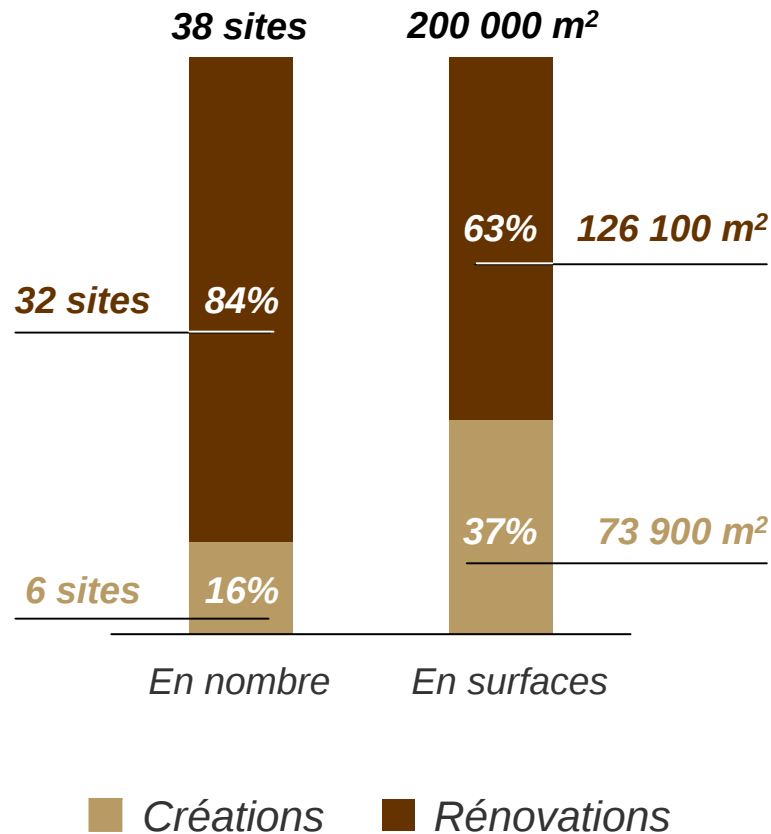


Source : CNCC



La rareté des opportunités favorise les extensions et les rénovations de centres existants

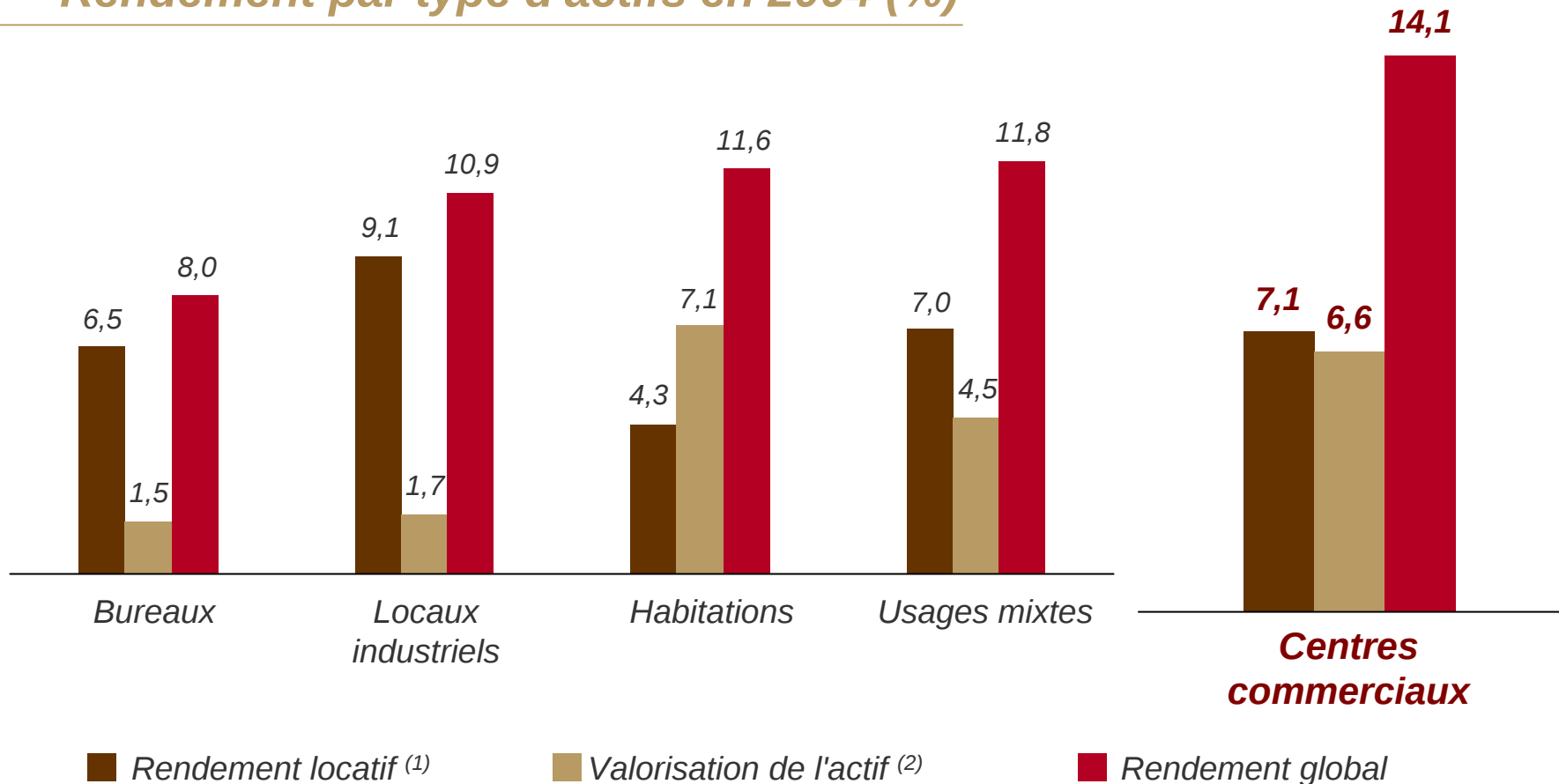
Livraisons en 2004





Les centres commerciaux offrent parmi les meilleurs taux de rendement du secteur de l'immobilier

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



Les centres commerciaux constituent un segment porteur de l'immobilier

Des atouts majeurs

- ✓ Un secteur avec des fondamentaux sains et des perspectives durables de croissance
- ✓ Une activité qui génère des revenus et des cash flows récurrents en bénéficiant d'une visibilité exceptionnelle
- ✓ Une rareté des actifs qui constitue une vraie barrière à l'entrée
- ✓ Des rendements élevés

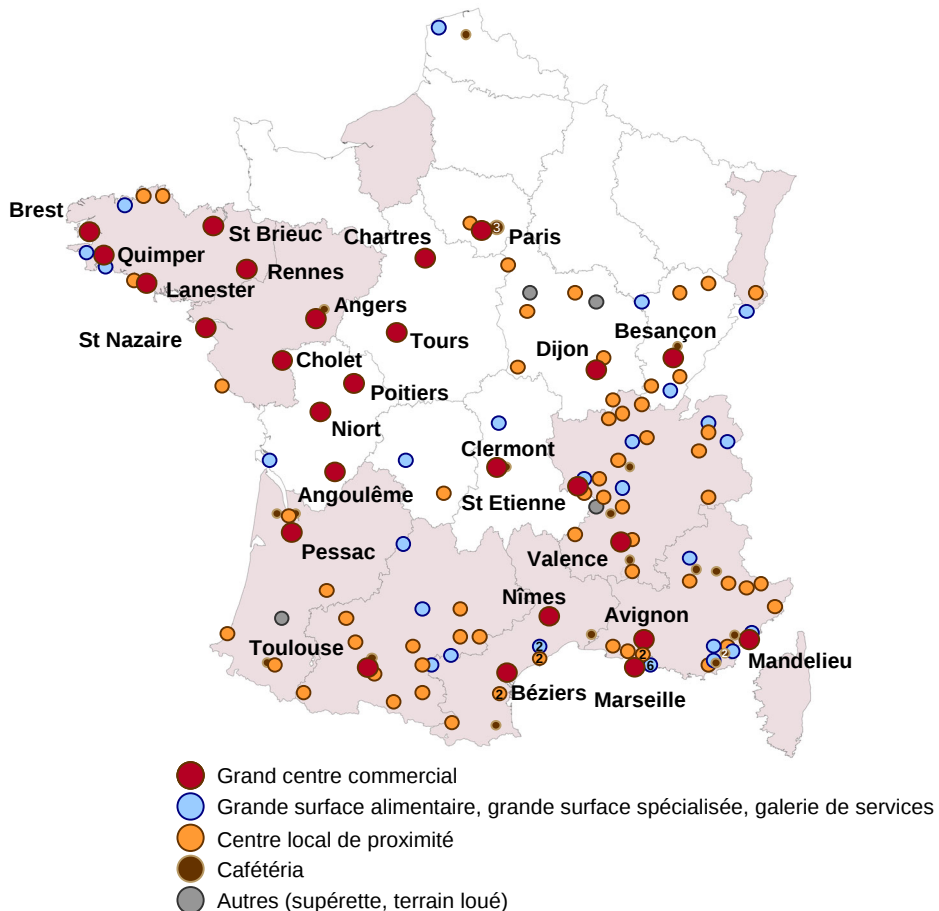
Portefeuille de Mercialys



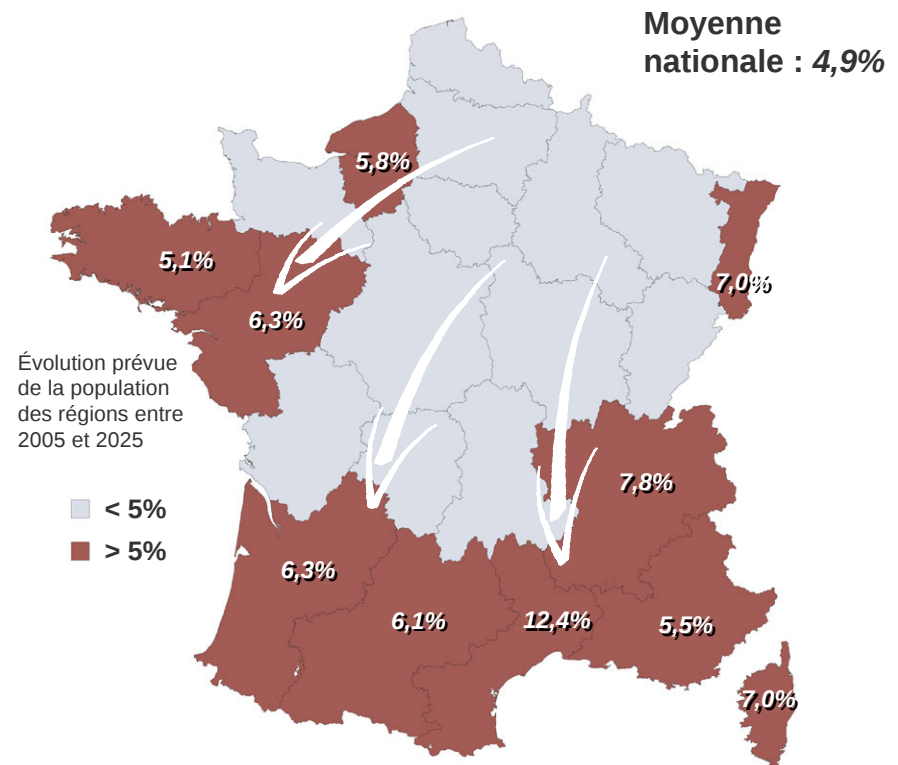
Mercialys est bien implanté dans les zones démographiques les plus dynamiques

Répartition géographique du portefeuille

Géographie des actifs



Flux démographique prévisionnel

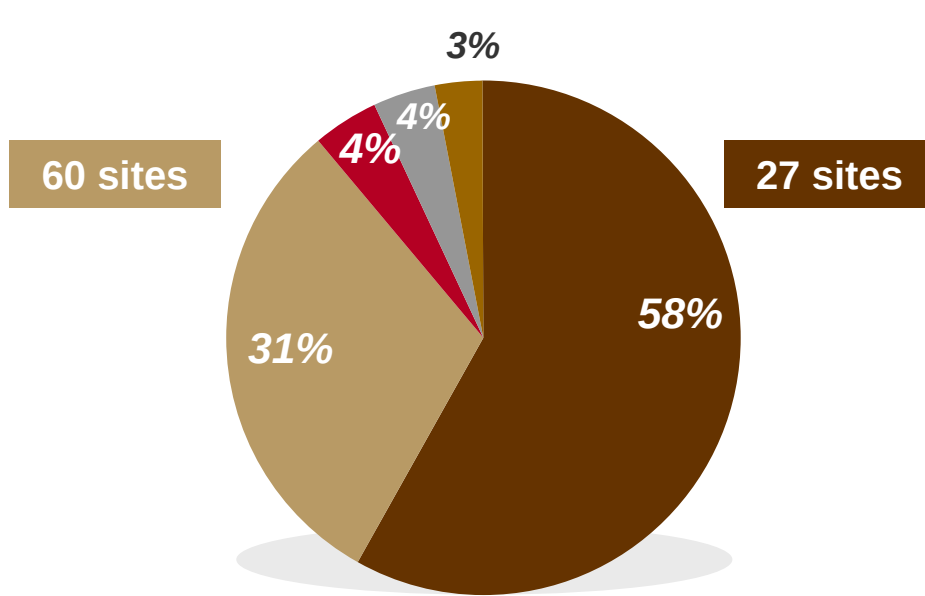


Source : INSEE (enquête de recensement 2004), INED

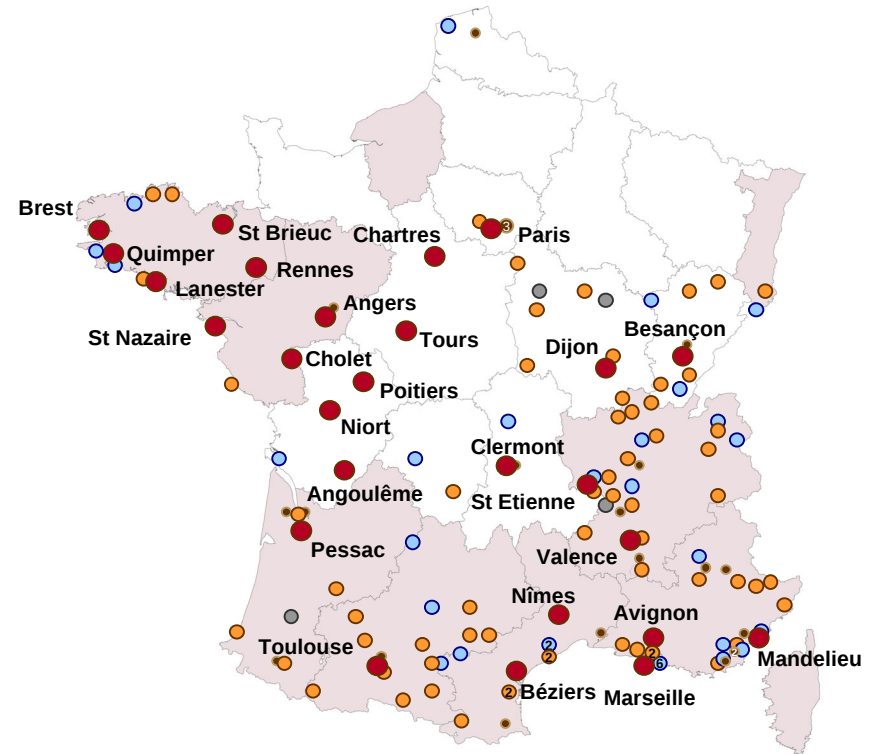


Mercialys dispose d'un portefeuille équilibré en termes de formats

Répartition des loyers : 89% collectés sur des sites > à 5 000 m²



- Grands centres commerciaux > 20 000 m² GLA
- Centres locaux de proximité > 5 000 m² GLA
- Cafétérias indépendantes
- Autres (galeries de services, supérettes)
- GSA, GSS



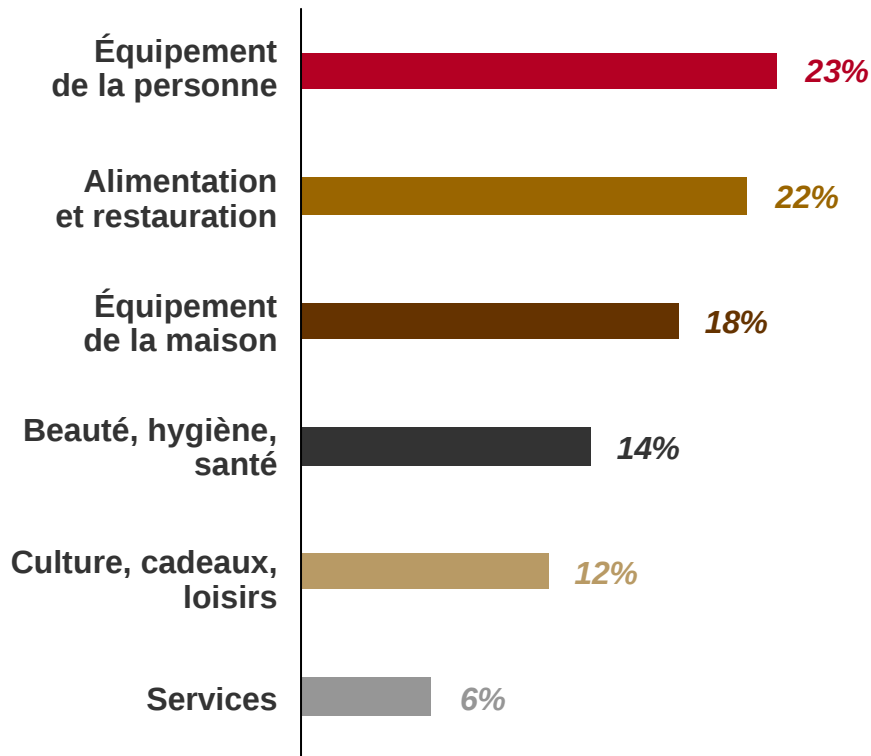
- Grand centre commercial
- Grande surface alimentaire, grande surface spécialisée, galerie de services
- Centre local de proximité
- Cafétéria
- Autres (supérette, terrain loué)



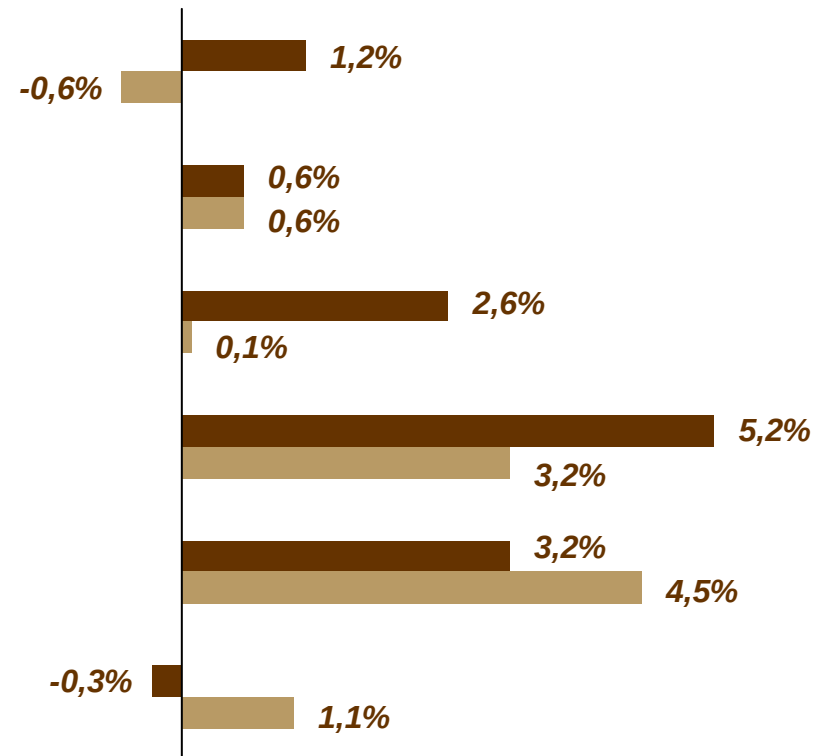
Mercialys dispose d'un portefeuille équilibré en termes d'activité

Répartition du revenu locatif de Mercialys par secteur d'activité

Répartition des loyers par secteur d'activité



Évolution des secteurs d'activité



■ 2004
■ 2003

Source : CNCC

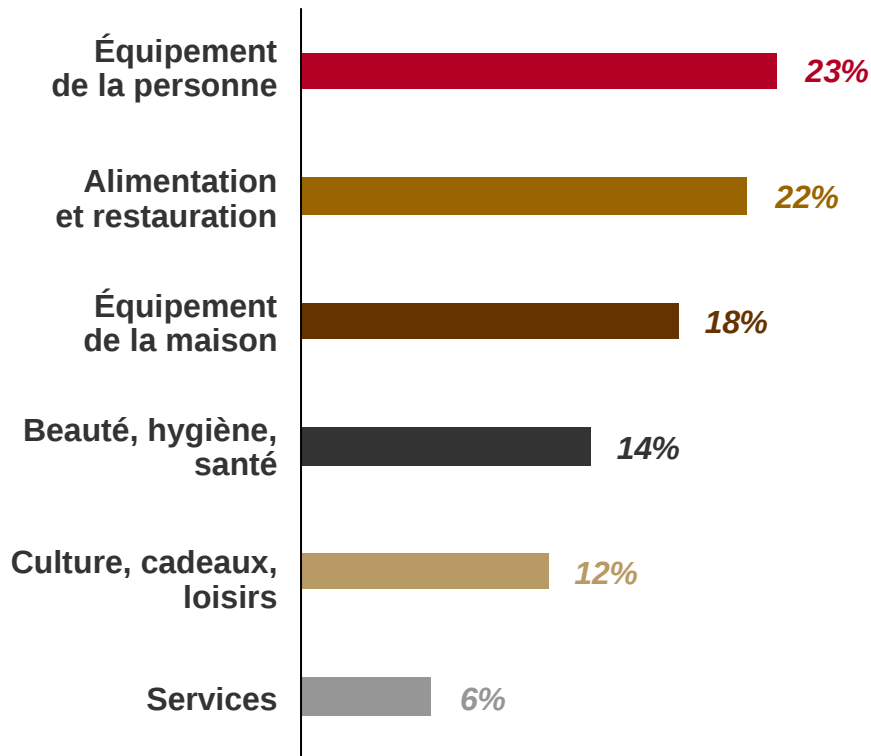




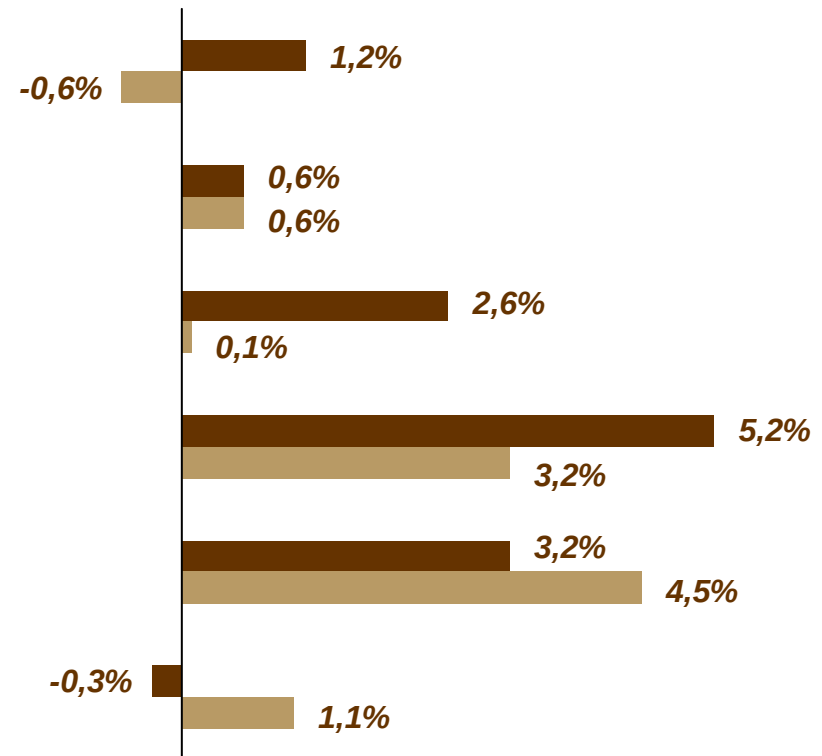
Mercialys dispose d'un portefeuille équilibré en termes d'activité

Répartition du revenu locatif de Mercialys par secteur d'activité

Répartition des loyers par secteur d'activité



Évolution des secteurs d'activité



■ 2004
■ 2003

Source : CNCC



► Mercialys sait attirer les meilleures enseignes

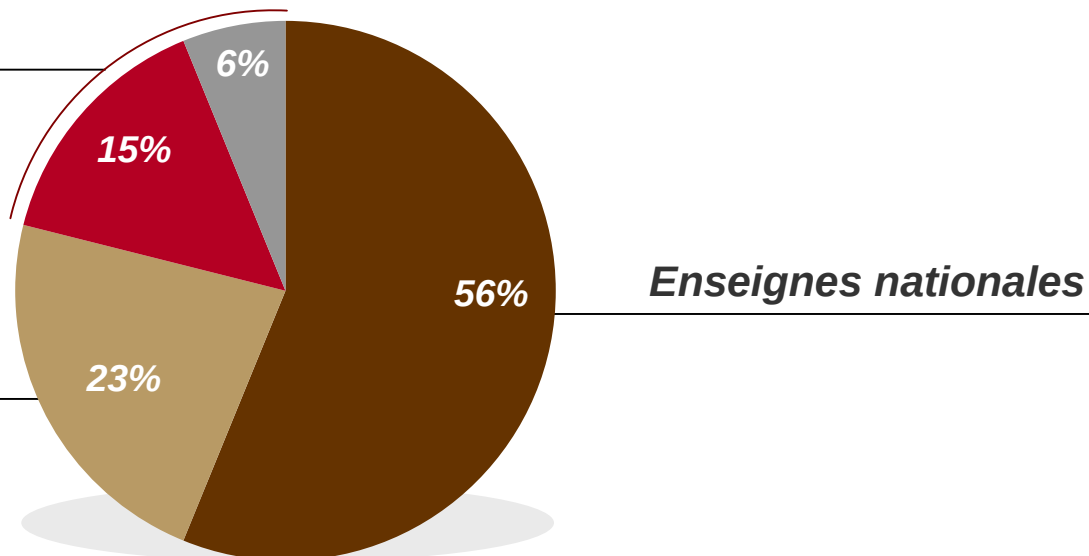
- ✓ Une majorité d'enseignes nationales
 - > Plus performantes
 - > Plus créatrices de trafic
 - > Plus résistantes à un ralentissement économique

Répartition des loyers par type d'enseigne (au 30 avril 2005)

Enseignes Groupe Casino

- Cafétérias
- Autres

Enseignes régionales







Les cafétérias Casino représentent 15% des loyers

Relations avec le locataire Casino

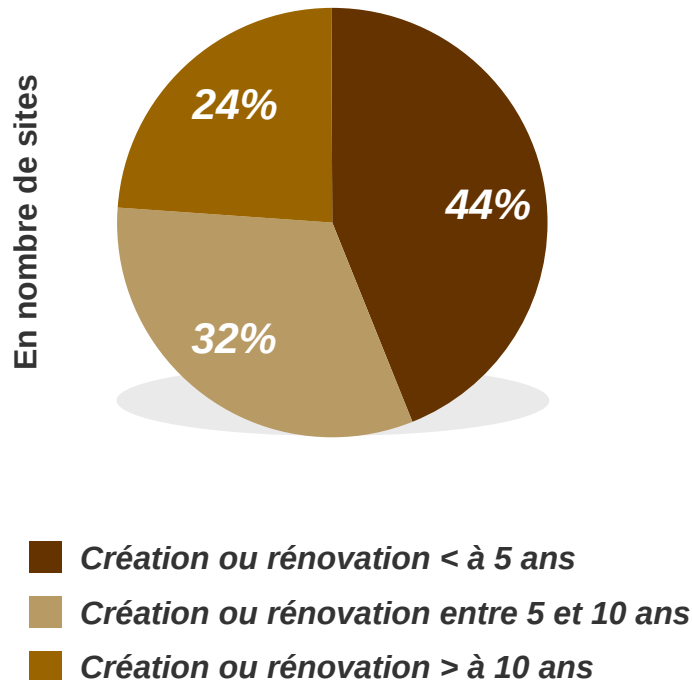
- ✓ Un locataire plus présent que les autres
- ✓ **103** Cafétérias Casino : **10,5 m€** de loyers soit **15%** des loyers au 30 avril 2005
- ✓ Le bail :
 - > *Un loyer à double composante :*
 - » Un LMG à la valeur de marché
 - » Une part variable : **6%** HT du chiffre d'affaires HT
 - > *Des baux 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



Le portefeuille de Mercialys est en constante évolution

64 centres sur 147 ont été créés ou rénovés au cours des 5 dernières années

Répartition des créations et rénovations



2002-2005 : Réalisations récentes

- ✓ Promotions
 - > Nîmes Cap Costières
 - > Tours la Riche
 - > Albertville, Brive, ...
- ✓ Rénovations / Restructurations
 - > Projet phare : Niort Est
 - > Projet en cours : GSS
 - Surface locative utile augmentée de + de 8 800 m²
- ✓ Acquisitions (copropriétés / autres...)
 - > Valence II, Montpellier, Albi

▶ Niort Est

Un exemple de rénovation de centre commercial

Rénovation complète achevée en 2004

Niort-est
Centre Commercial

- > Augmentation de 50% de la surface commerciale
- > Ouverture de 13 boutiques

Zone de chalandise	175 000 habitants
Nombre de magasins	50
Hypermarché	8 800 m ²
Moyenne surface GSS	Vivre Écouter Voir
Boutiques	7 400 m ²



Film

▶ Nîmes - Cap Costières

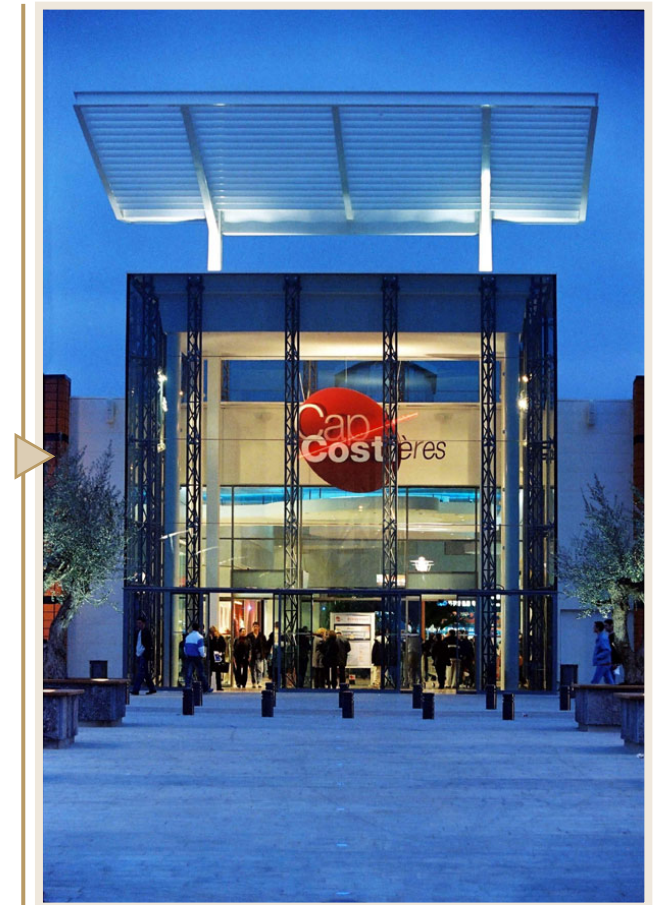
Un exemple de création de centre commercial



Livraison du centre en 2003

- > *Leader sur sa zone de chalandise
2 ans après sa création*

Zone de chalandise	<i>410 000 habitants</i>
Nombre de magasins	<i>64</i>
Hypermarché	<i>11 000 m²</i>
Boutiques	<i>16 600 m²</i>
Moyennes surfaces	<i>H&M, Planète Saturn, Cafétéria Casino</i>



Métiers

Une organisation orientée vers la valorisation du portefeuille

Asset Management



- ✓ Pilotage du Plan d'Actions Stratégiques
- ✓ Promotion de l'image du centre
 - > *Promotion du centre sur sa zone de chalandise*
 - > *Animation des associations de commerçants*
 - > *Campagnes de publicité ciblées*
- ✓ Supervision de la gestion et de l'exploitation du site
- ✓ Reporting
- ✓ Représentation du centre auprès des autorités locales

Commercialisation



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

Direction des Centres



- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">✓ Les grands centres :<ul style="list-style-type: none">> <i>Un asset manager dédié</i>> <i>Un directeur pour 2 centres commerciaux (7 en France)</i> | <ul style="list-style-type: none">✓ Les centres de proximité :<ul style="list-style-type: none">> <i>Un asset manager dédié</i>> <i>Un directeur régional (et parfois un adjoint) chez le Property Manager</i> |
|--|---|



Mercialys a fait le choix d'externaliser le "property management" auprès de Sudeco

Sudeco : "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
 - > *La gestion des charges communes et mission de syndic*
 - > *La gestion locative*
 - > *La gestion administrative des associations ou GIE*
- ✓ 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 : 8,6 m€ dont 6,7 m€ refacturés aux locataires, soit une charge nette de 1,9 m€



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

Des synergies avec les fonctions centrales du Groupe Casino

- ✓ Fonctions : contrôle de gestion/comptabilité, juridique, fiscalité, cash management, informatique, assurance, ressources humaines
 - > *Contrats de prestations de services entre la société et diverses filiales de Casino*
 - > *Des prestations réalisées par le Groupe Casino à un prix de marché*
 - > *Possibilité de résiliation à tout moment par Mercialys sans indemnité à sa charge, avec préavis de 6 mois (cas particuliers 12 mois)*
 - > *Rémunération forfaitaire pour 2004 : **376 k€***
 - > *Possibilité pour Mercialys de faire procéder à un benchmark qualitatif et financier des prestations*



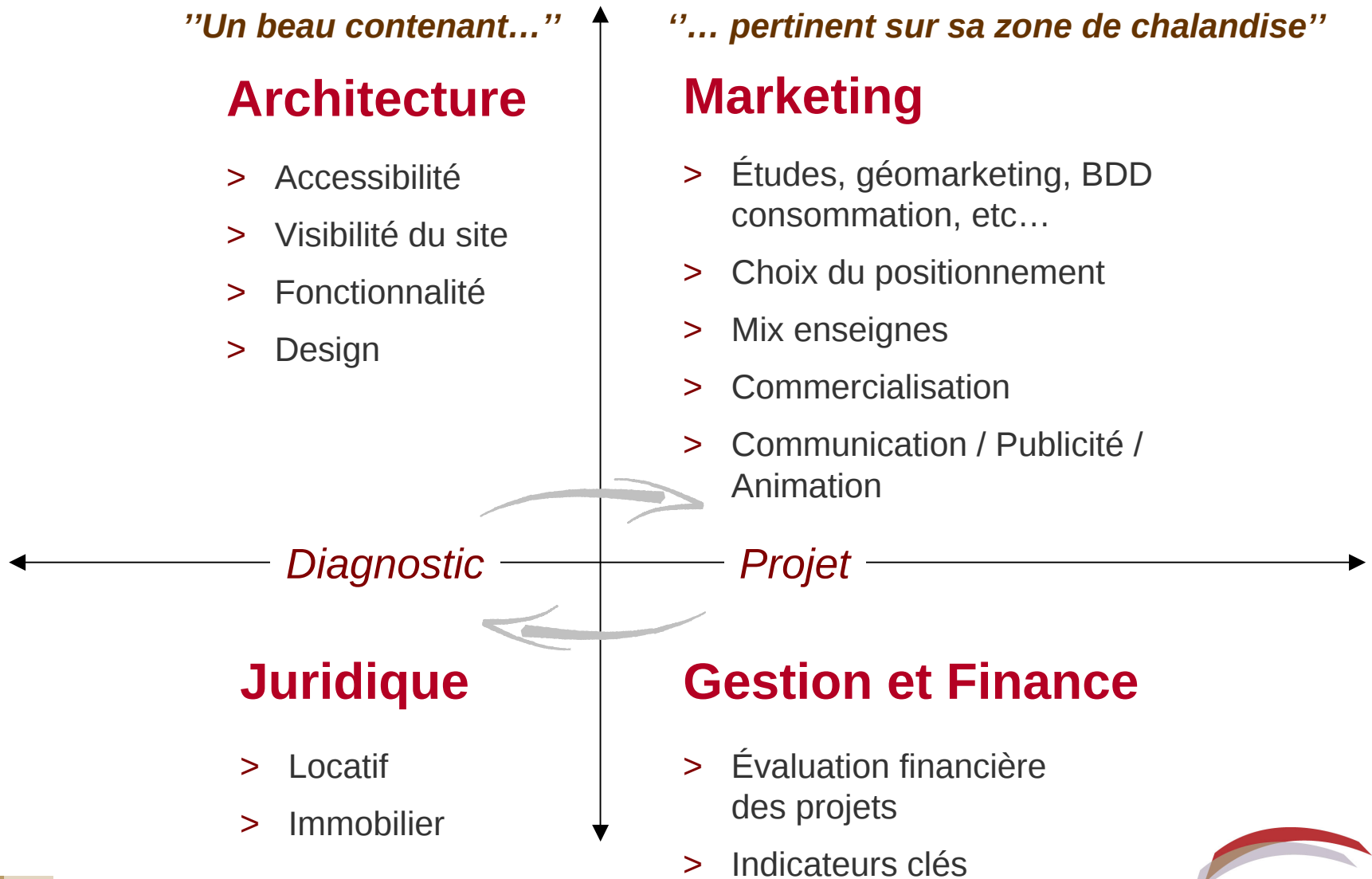
Mercialys se concentre sur les métiers à valeur ajoutée

- ✓ Une équipe de management à l'expertise reconnue
- ✓ Une très bonne connaissance des actifs :
collaborateurs de Mercialys en partie issus d'IGC, le pôle immobilier de Casino

Fonction		Effectifs au 30 juin 2005	Recrutements envisagés (d'ici le 31 décembre 2005)
Direction	Direction	3	1
	Asset management	2	1
	Direction commerciale	1	
		6	2
Gestion	Commercialisation	6	2
	Grands centres	13	
		19	2
TOTAL		25	4



Le Plan d'Actions Stratégiques : un outil au service de la valorisation du patrimoine





Marketing

La promotion – les études de potentiel

Les études de marché permettent de déterminer le marché potentiel d'un centre commercial sur sa zone de chalandise

- ✓ Évaluation d'un emplacement
- ✓ Estimation du chiffre d'affaires potentiel en fonction de la nature du projet et des contraintes
- ✓ Étude de la vulnérabilité du projet

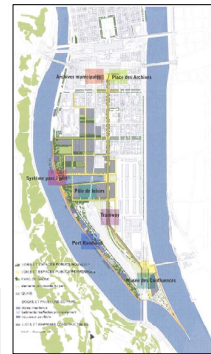
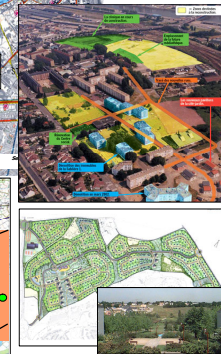
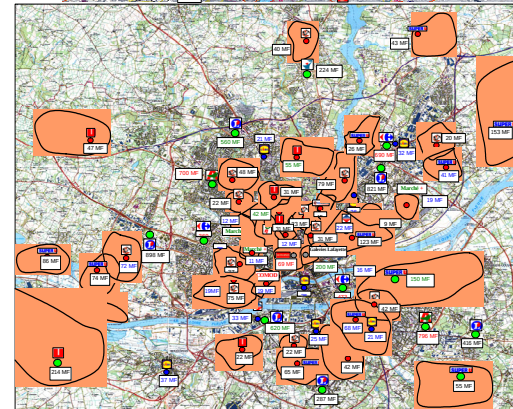
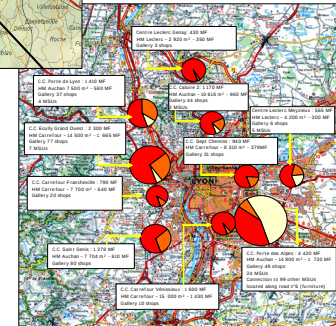
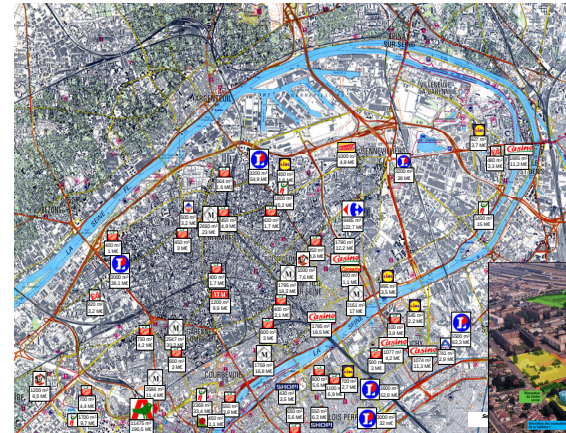
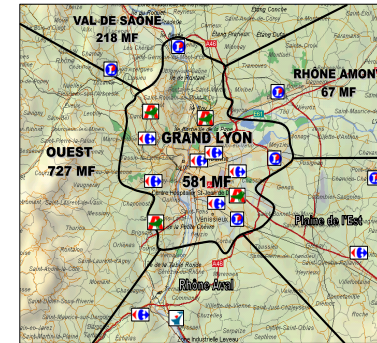
Objectifs

- ✓ Aide à la décision pour la Direction
- ✓ Prévisions d'investissement, compte d'exploitation
- ✓ "Calibrage" du projet

But

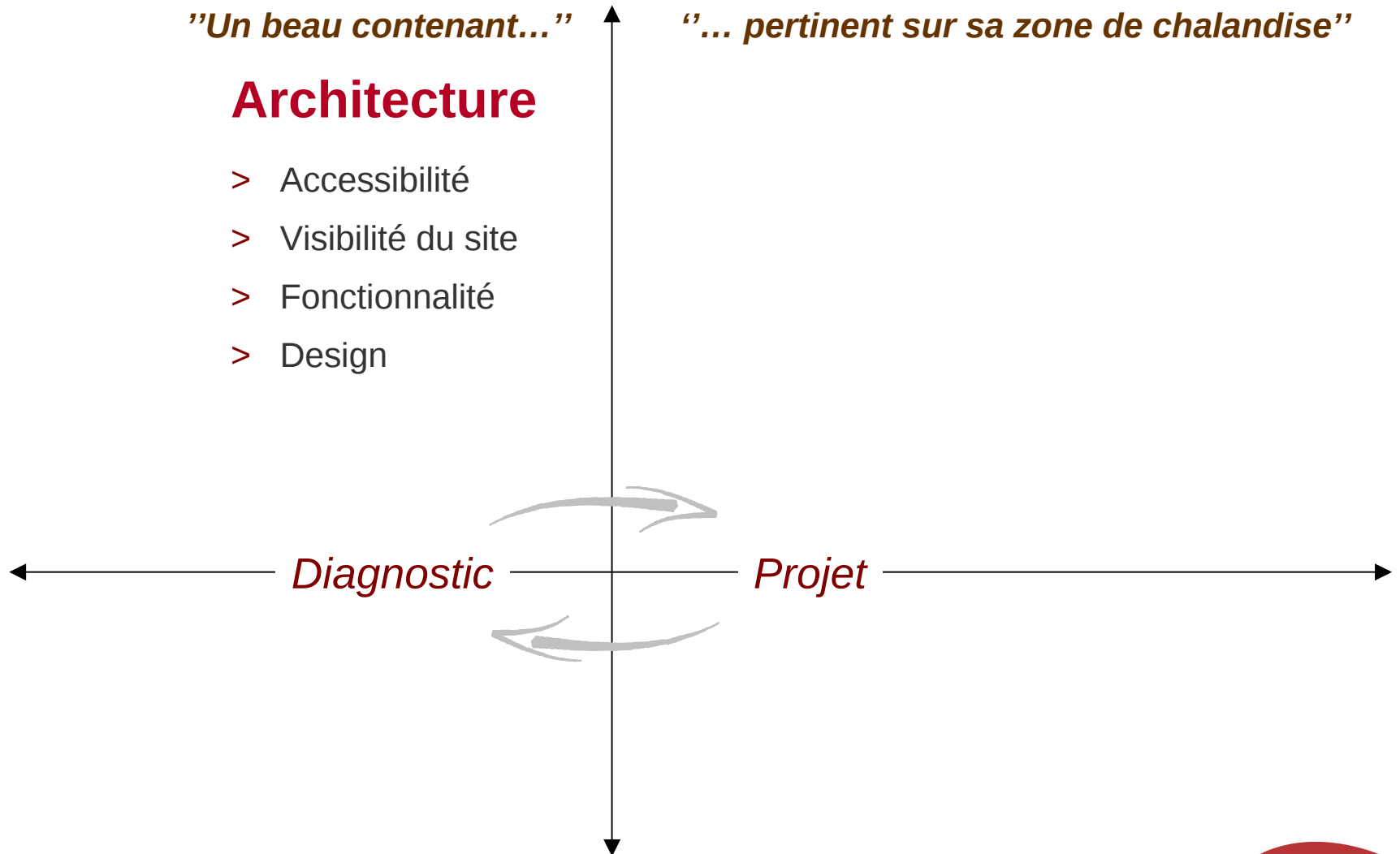
- ✓ Collecte de données statistiques
- ✓ Analyse du site et identification de la zone sur le terrain
- ✓ Évaluation des chiffres d'affaires potentiels

Méthode 3 étapes





Le Plan d'Actions Stratégiques : un outil au service de la valorisation du patrimoine



Architecture

Générateur d'Ambiance

Intégration urbaine environnementale

Flânerie

Vocabulaire d'Architecture

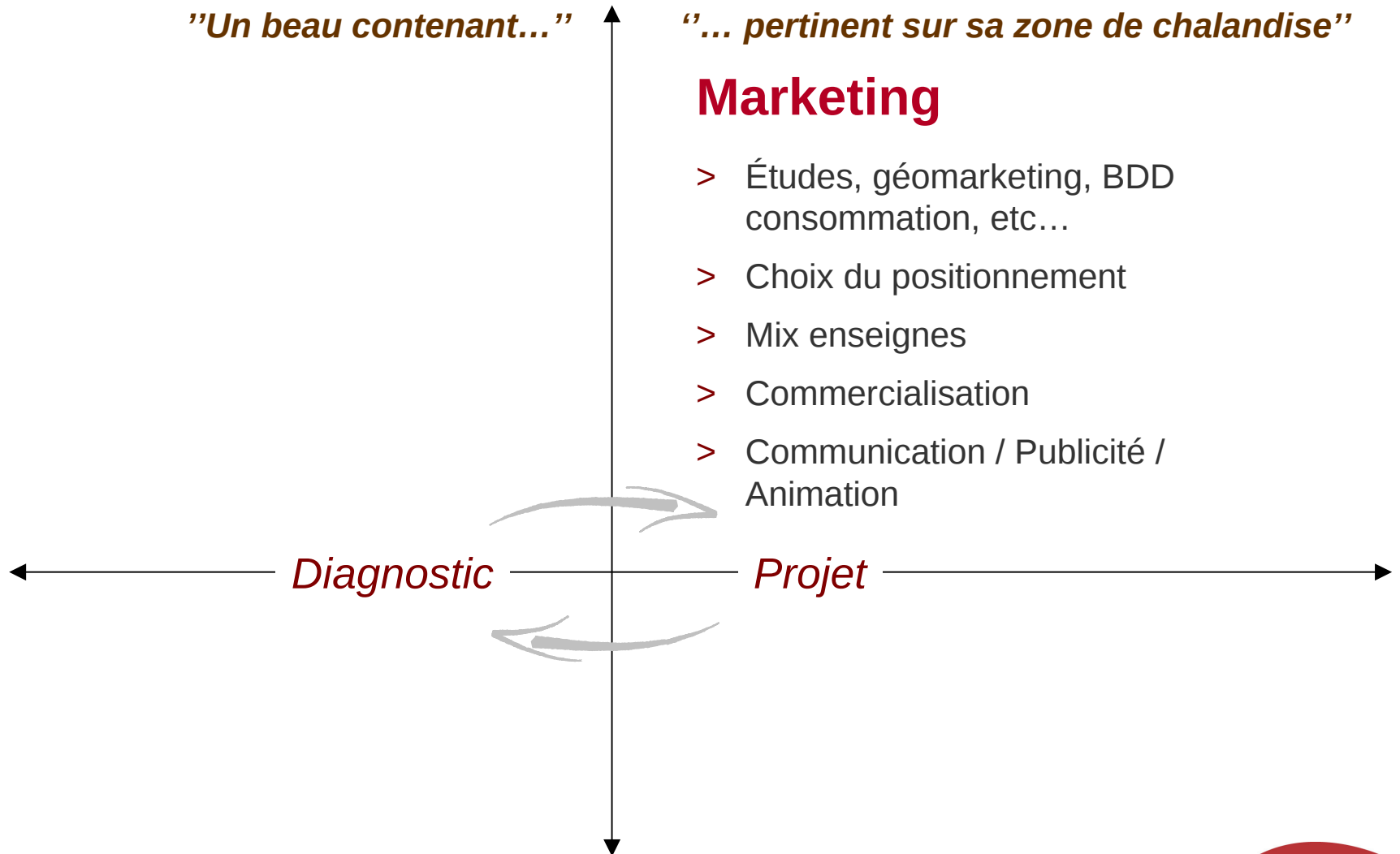
Esthétique commerciale

Espace de Vie





Le Plan d'Actions Stratégiques : un outil au service de la valorisation du patrimoine

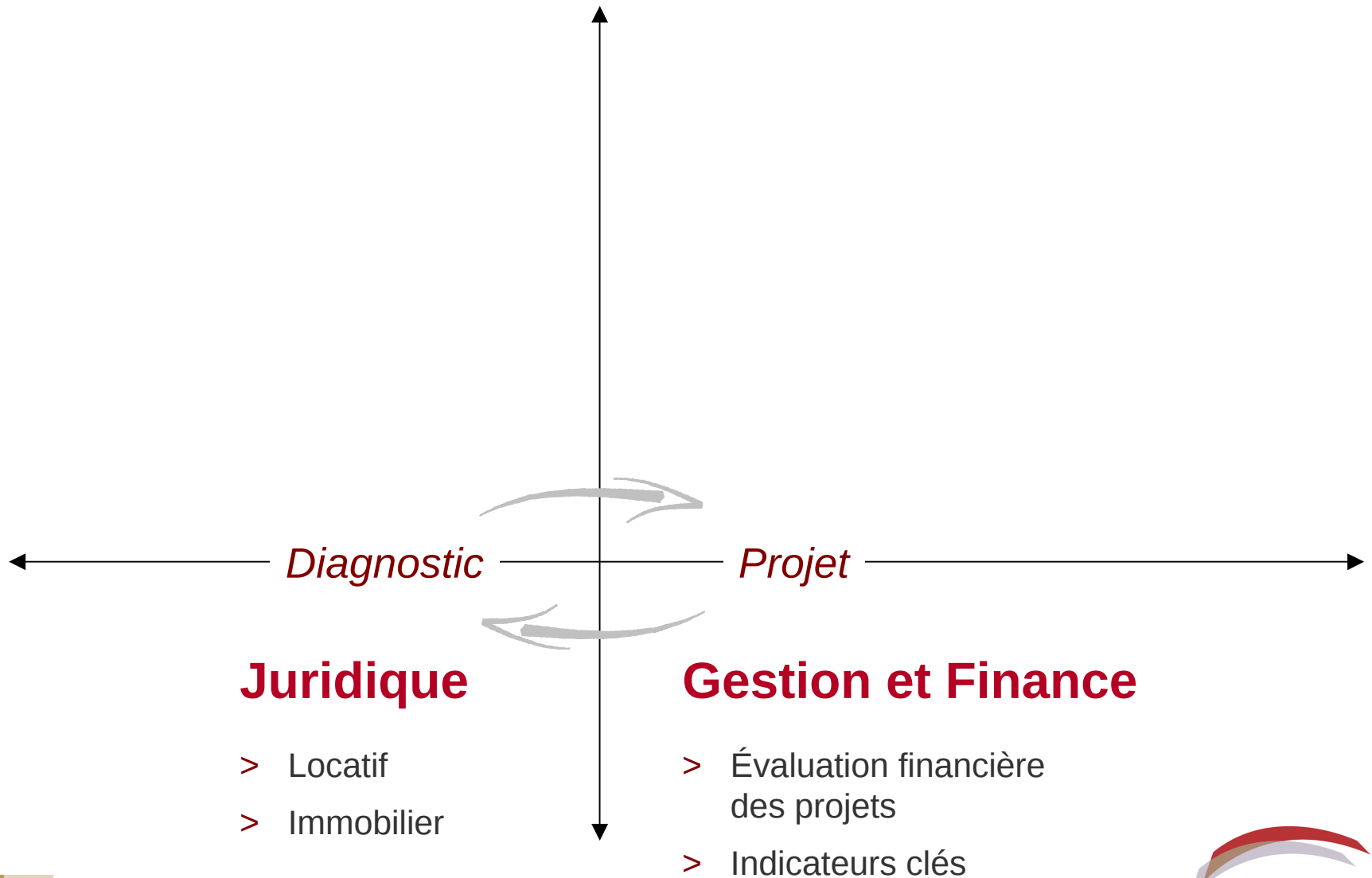


► La communication et l'animation : un moteur dans la capacité d'attraction de nos sites





Le Plan d'Actions Stratégiques : un outil au service de la valorisation du patrimoine

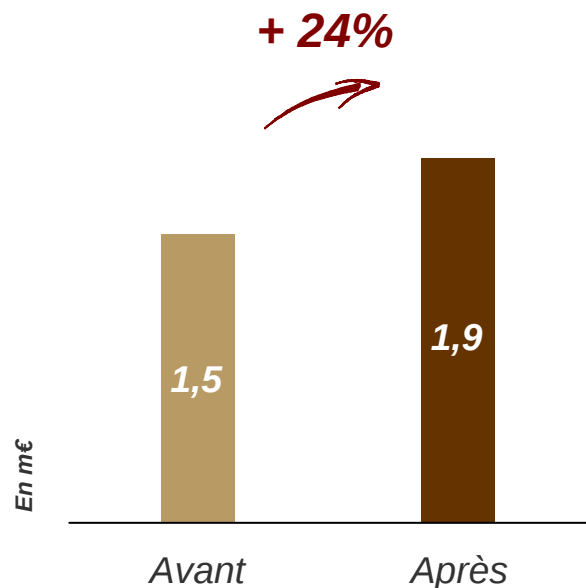


► Mercialys dispose d'un réel potentiel de réversion

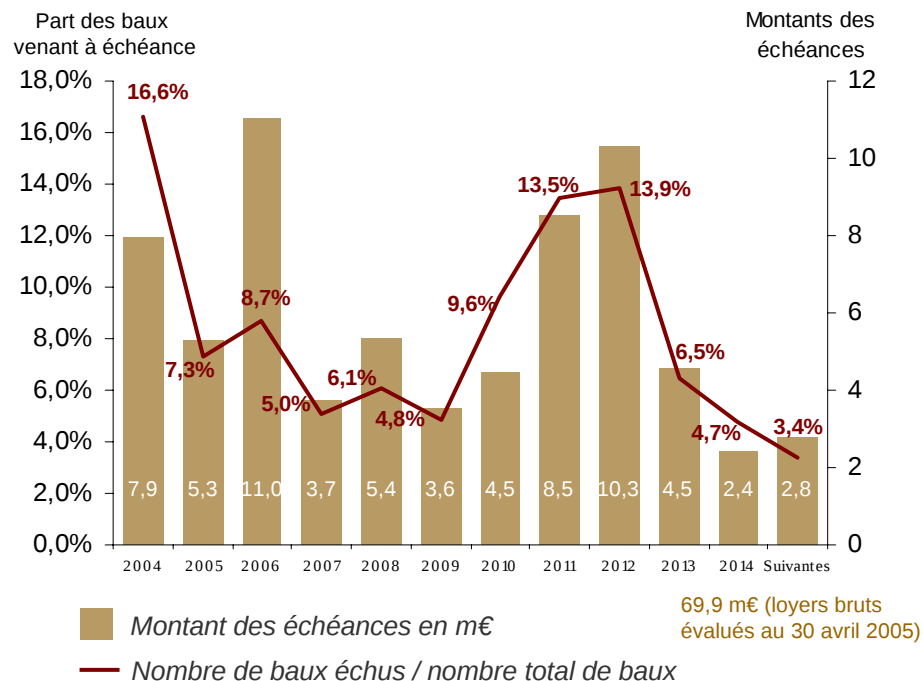
Une gestion fine des échéanciers

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

Effet du renouvellement des loyers en 2004



Potentiel de réversion





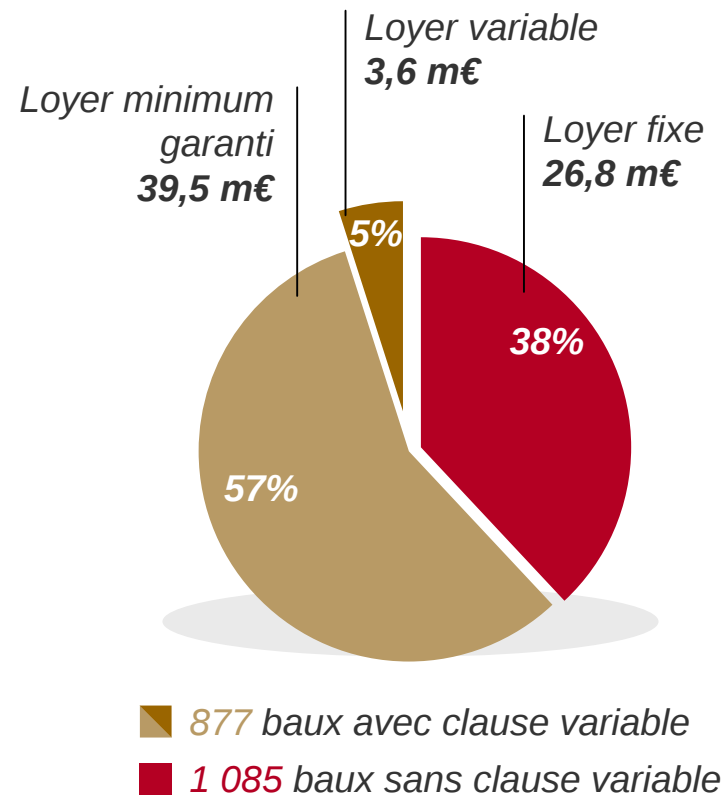
Mercialys pilote en permanence la structure des loyers

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



Investissements



La création de Mercialys marque une nouvelle ambition de développement

500 m€ d'investissements en 5 ans

- ✓ Les objectifs d'investissements jusqu'en 2010 représentent 55% du patrimoine actuel*

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



Mercialys a mis en place un processus de décision d'investissement structuré

Principales étapes du processus d'investissement

- ✓ Des comités de direction réguliers consacrés exclusivement aux investissements
- ✓ Revue complète des projets et dossiers complets d'investissements à court, moyen et long terme
 - > *Présentation interne des projets de rénovation / restructuration*
 - > *Présentation par les équipes de Casino en amont des projets de promotion*
 - > *Présentation interne par le négociateur pour les lots de copropriété*
 - > *Présentation interne pour les acquisitions sur le marché libre*
- ✓ Critères d'investissements stricts pour les nouveaux projets
 - > *Mesure du potentiel de valorisation : niveau des loyers, merchandising, extensions à terme ...*
 - > *Rendement : benchmark par rapport à la moyenne du portefeuille*
 - > *Modèles d'analyses d'investissement*
- ✓ Délégations accordées par le Conseil d'Administration (Comité d'investissement)



Mercialys bénéficie d'une option d'achat sur les projets de Casino

Modalités

- ✓ Signature d'un contrat pour une durée de 5 ans jusqu'au 31 décembre 2010
- ✓ 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 :
 - > Sur la base du taux de capitalisation fixé en décembre de l'année précédente, les parties s'engageant à respecter l'équilibre de la négociation initiale.
À 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



L'accord avec Casino permet un accès prioritaire exclusif au pipeline d'opérations de promotion du Groupe Casino

Cadre de l'accord

- ✓ Casino mène depuis longtemps une politique active de promotion de centres commerciaux qui a été la base des actifs de Mercialys
- ✓ L'accès prioritaire aux opérations de promotion menées par Casino sera maintenu
- ✓ Cet accord permet à Mercialys de se concentrer sur une activité de foncière sans les risques inhérents à la promotion immobilière
- ✓ Horizon 2006-2007 : 12 projets identifiés pour 72 m€
 - > *Permis de construire CDEC* : **2** (18 m€)
 - > *CDEC - PC en cours* : **3** (24 m€)
 - > *Foncier maîtrisé* : **7** (30 m€)
- ✓ Horizon 2010 : 15 projets supplémentaires pour un total identifié de 194 m€

►► Clermont-Ferrand

- ✓ Centre commercial : Géant + 30 boutiques + 1 moyenne surface. Construit en 1979, rénové 1999
- ✓ Extension : 6 000 m²
- ✓ Création de 20 boutiques et 2 moyennes surfaces
- ✓ Terrains contrôlés : PC déposé et CDEC obtenu
- ✓ Livraison novembre 2006
- ✓ Revenus supérieurs à 1,5 m€



Photos Projet

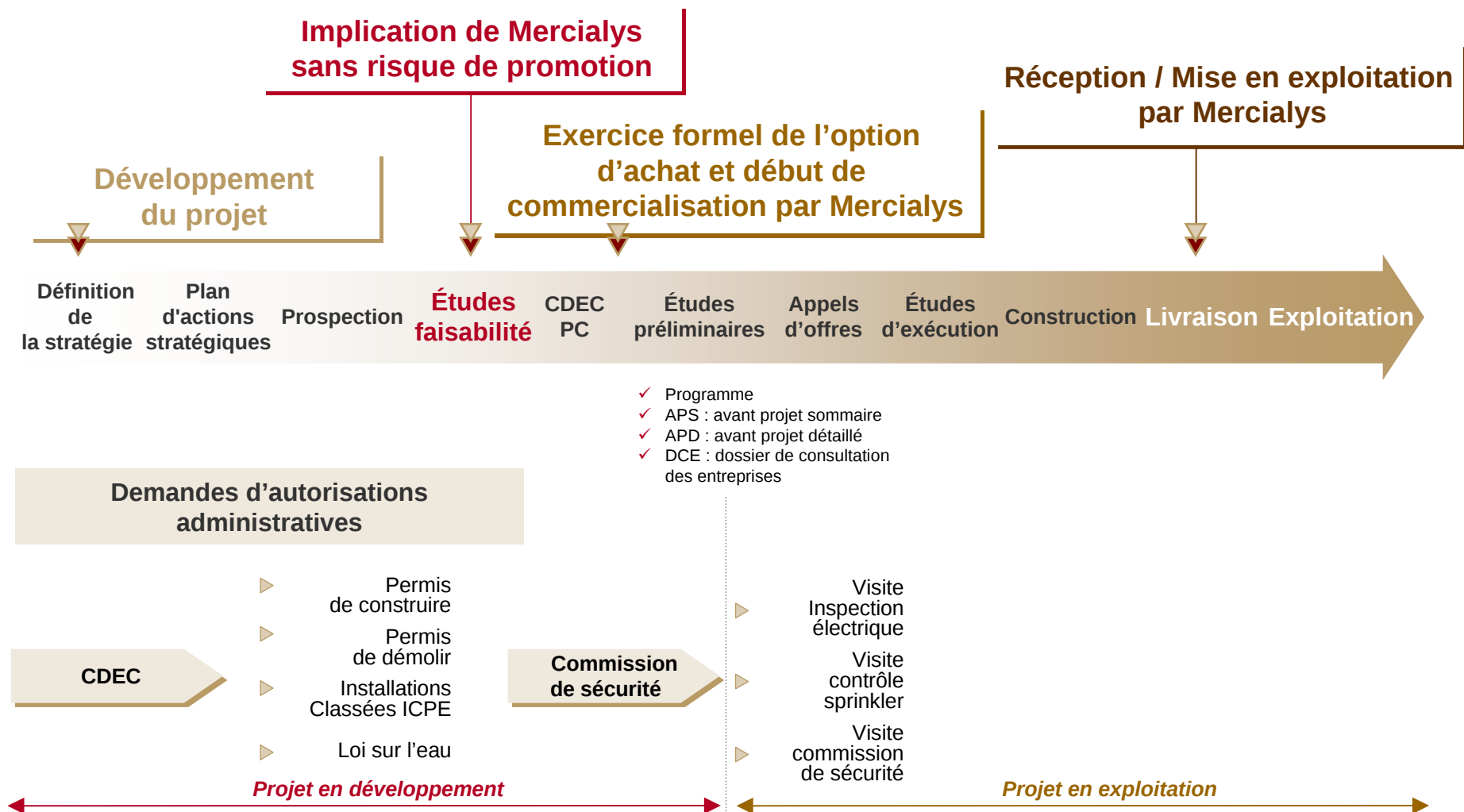
► Poitiers

- ✓ Centre commercial : Géant + 9 boutiques + 1 moyenne surface
- ✓ Extension
- ✓ Création de 20 boutiques et 2 MUS
- ✓ PC déposé et CDEC obtenu
- ✓ Livraison novembre 2006
- ✓ Revenus supérieurs à 1,5 m€



Photos Projet

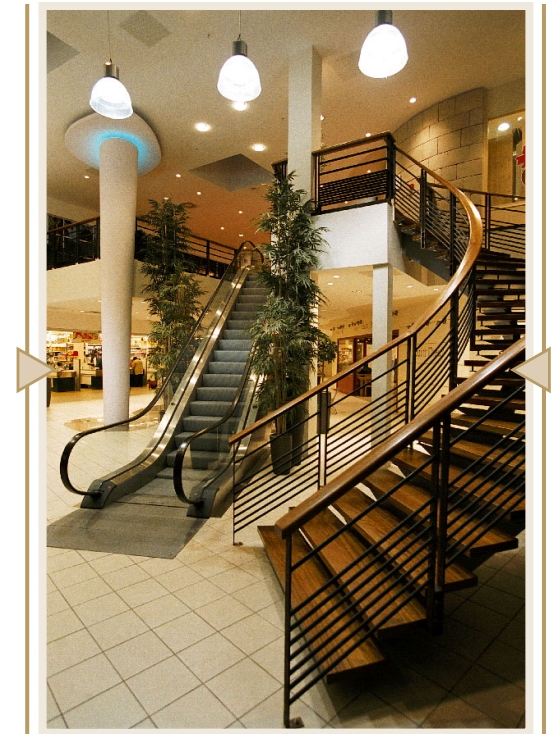
Merzialys est impliqué très en amont dans le processus de promotion



▶ Mercialys prévoit d'investir 100 m€ sur les opérations de rénovation / restructuration sur les 5 prochaines années

Renforcer l'attractivité

- ✓ Sur les 5 prochaines années
 - > Des opérations créatrices de valeurs
 - > 8 projets déjà identifiés



▶ Les lots de copropriété : un potentiel de 82 000 m² d'acquisition

Croissance par acquisitions de lots de copropriété

- ✓ Compléter la détention de certains actifs pour les sites où Mercialys n'est pas l'unique propriétaire
 - > *Perspectives de croissance supplémentaire*
 - > *Réduction de l'éventuelle décote*
 - > *Faciliter la gestion de certains sites co-détenus*
- ✓ Potentiel : 82 000 m² de lots de copropriété sur site Mercialys et déjà gérés par Sudeco
- ✓ Sur les 5 prochaines années :
environ 18,5 m€ d'investissements par an en moyenne



Mercialys envisage d'acquérir d'autres centres pour environ 25 m€ par an

Croissance par acquisitions d'actifs existants

- ✓ Un marché des transactions estimé par le CNCC à environ 585 m€ en 2004
- ✓ Acquisitions de sites auprès de tiers
- ✓ Acquisitions de sites dans le cadre de la politique de croissance externe menée par Casino
 - > *Convention de partenariat entre Mercialys et Casino*
 - > *Droit d'acquérir en priorité toute galerie acquise par Casino au prix d'acquisition par Casino*
- ✓ Sur les 5 prochaines années :
environ 25 m€ d'investissements par an en moyenne

Patrimoine et éléments financiers

► Un patrimoine évalué à 957 m€ droits inclus

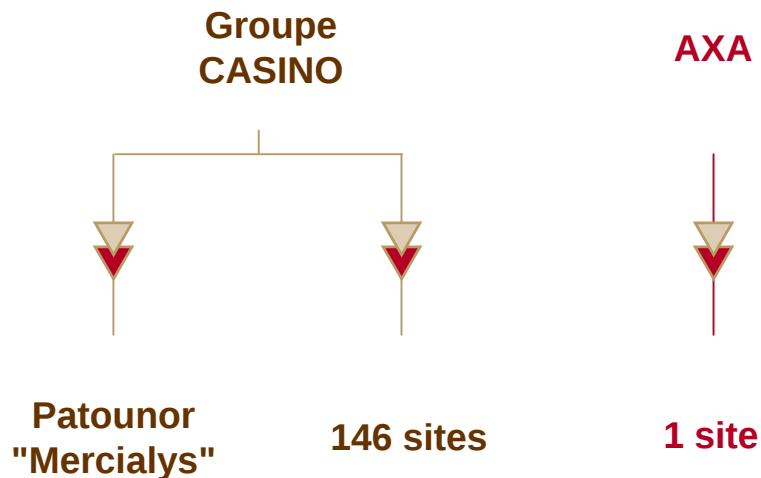
Méthodologie d'évaluation du patrimoine

- ✓ Évaluation du patrimoine au 30 juin 2005
- ✓ Évaluation réalisée par Atis Real Expertise et Galtier selon les règles de la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyers), de l'AMF et du CNC
- ✓ Valorisation retenue par les commissaires aux apports de l'opération (Mazars et Tamet)
- ✓ Valorisation par capitalisation des revenus et actualisation des flux de trésorerie

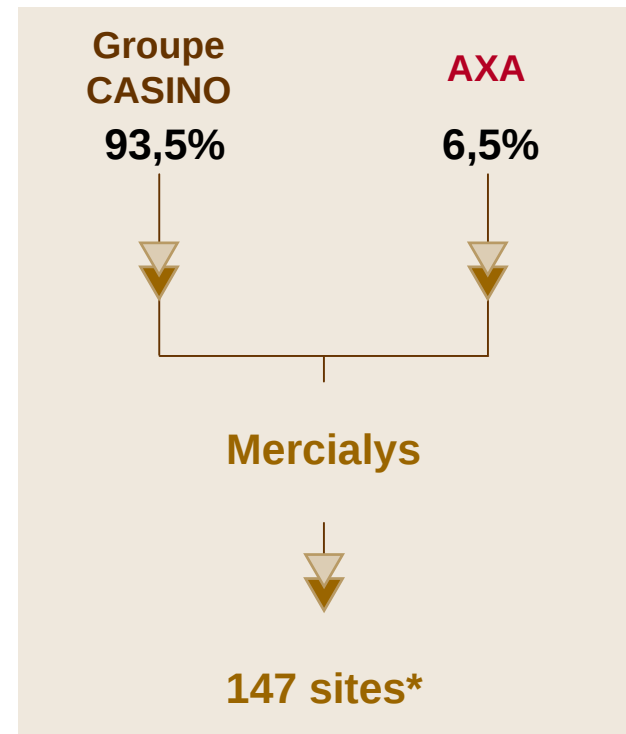
▶ Mercialys est constitué à partir d'apports d'actifs des Groupes Casino et AXA

Constitution de Mercialys

Situation initiale



Situation après apports





L'évaluation fait ressortir un taux de capitalisation implicite des loyers 2005 de 7,3%

Évaluation du patrimoine

- ✓ Valeur du patrimoine droits inclus : 957 m€
- ✓ Valeur du patrimoine hors droits : 903 m€

Catégorie d'actif immobilier	Nombre d'actifs au 30/06/05	Valeur d'expertise*		Surface locative brute		Loyers facturés**	
		au 30/06/05 m€	(%)	au 30 juin 2005 (m²)	(%)	Exercice 2004 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

► L'ANR de remplacement de Mercialys s'élève à 941 m€

Actif net réévalué (avant augmentation de capital)

<i>En m€</i>	<i>Au bilan d'apport</i>	
Capitaux propres consolidés (IFRS)	871,2	
Plus-values nettes latentes sur actifs	54,2	
Plus-values nettes latentes sur titres	15,4	
ANR de remplacement (avant augmentation de capital)	940,8	15,67 €/action*
Droits et frais de cession d'actifs	- 54,2	
ANR de liquidation (avant augmentation de capital)	886,6	14,77 €/action*

► AXA est un actionnaire fondateur de Mercialys

Détails des opérations

- ✓ Opération d'apport d'actif :
Transfert par AXA de la propriété du centre commercial Espace Anjou
 - > *Pourcentage du capital détenu par AXA après l'apport : 6,5%*
- ✓ Acquisition par AXA auprès de Casino, d'un bloc de titres (hors livre d'ordres) dans une transaction séparée et simultanée :
 - > *10% de l'offre au prix de l'IPO, dans une fourchette de 25 à 35 m€*
- ✓ Convention d'actionnaires conclue entre Casino et AXA :
 - > *Lock-up d'AXA sur les titres reçus en rémunération de son apport ainsi que ceux acquis auprès de Casino au moment de l'IPO, pendant une durée identique à celle acceptée par Casino dans le cadre de l'IPO*
 - > *Nomination d'un représentant du Groupe AXA au Conseil d'Administration de Mercialys, membre du comité des investissements*
 - > *Droit d'information sur les projets respectifs de cession d'actions portant sur plus de 10% de leur participation dans Mercialys*

► 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
- ✓ **J - 3 :** Admission des actions Mercialys à la cotation
- ✓ **J :** Règlement livraison de l'introduction en Bourse et réalisation effective des apports
- ✓ **Fin du mois :** Clôture des comptes
- ✓ **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

Principes comptables

- ✓ Comptes pro forma historiques
- ✓ Normes françaises pour les comptes au 31 décembre 2002, 2003 et 2004
- ✓ Normes IFRS pour les comptes au 31 décembre 2004
- ✓ Normes IFRS pour les comptes semestriels au 30 juin 2004 et 2005
- ✓ Apport d'actifs : actifs immobiliers, 3 SCI et 1 contrat de crédit-bail
- ✓ Aucune trésorerie ou dette financière apportée, à l'exception des :
 - > *Éléments relatifs aux dépôts de garantie versés par les locataires, transférés à Mercialys*
 - > *Crédit-bail de Tours la Riche*

► Chiffres clés 2002-2004

	<i>Normes françaises</i>			<i>IFRS</i>
<i>En m€ (pro forma)</i>	<i>2002</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>	<i>2004</i>
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

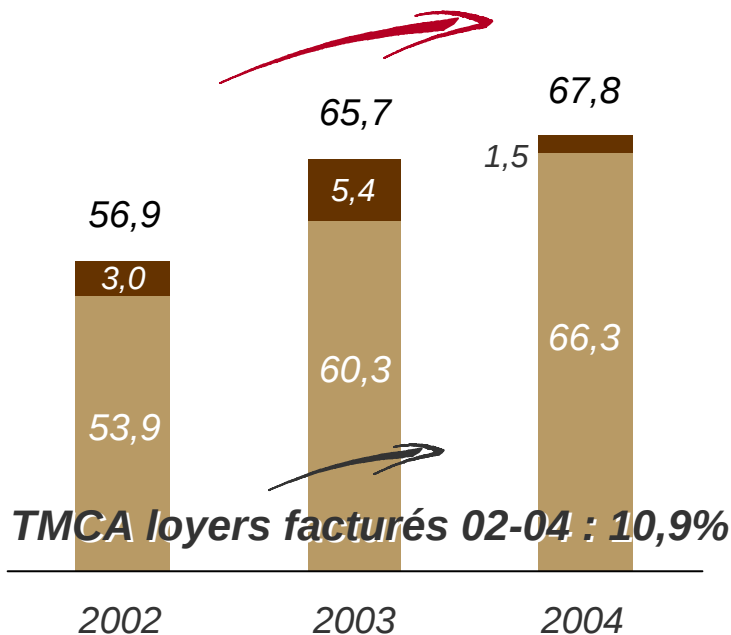


Une progression forte et régulière des loyers facturés (+10,9% par an sur 2002-2004)

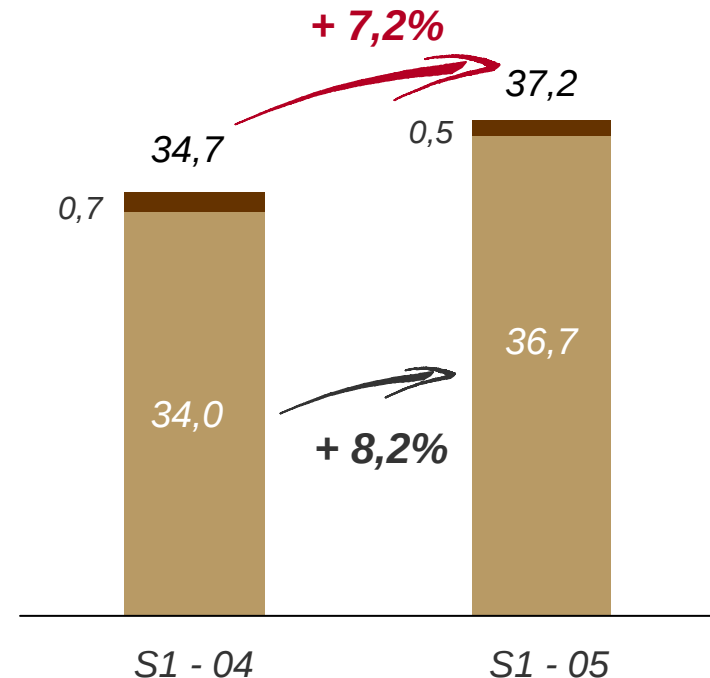
Évolution des revenus locatifs

Comptes Annuels
(normes françaises)

TMCA revenu locatif 02-04 : 9,1%



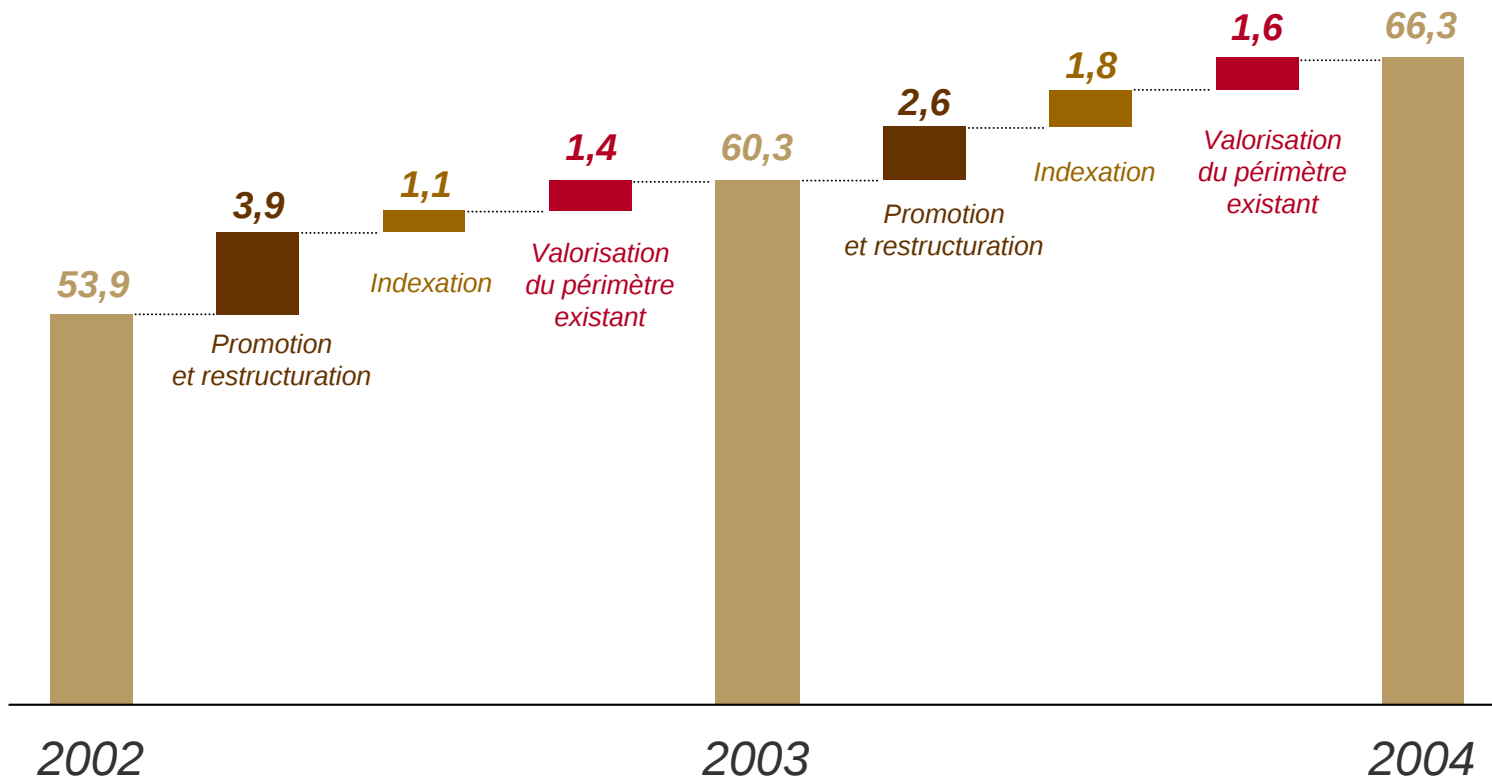
Comptes Semestriels
(IFRS)



■ Loyers facturés ■ Droits d'entrée

Investissements et revalorisation : les deux axes de la croissance des loyers

Évolution des loyers facturés (m€)*

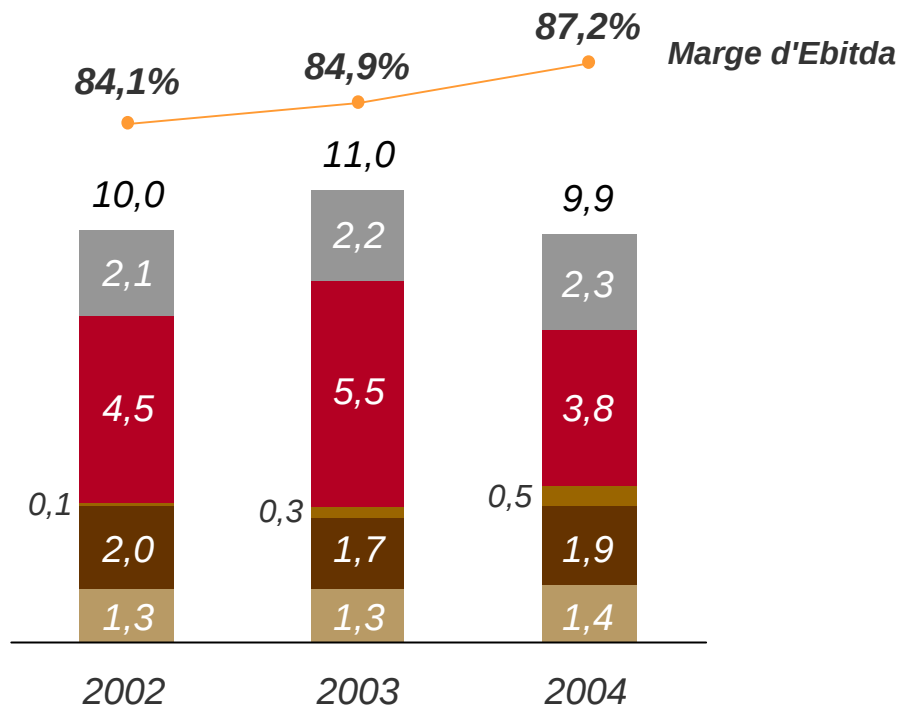




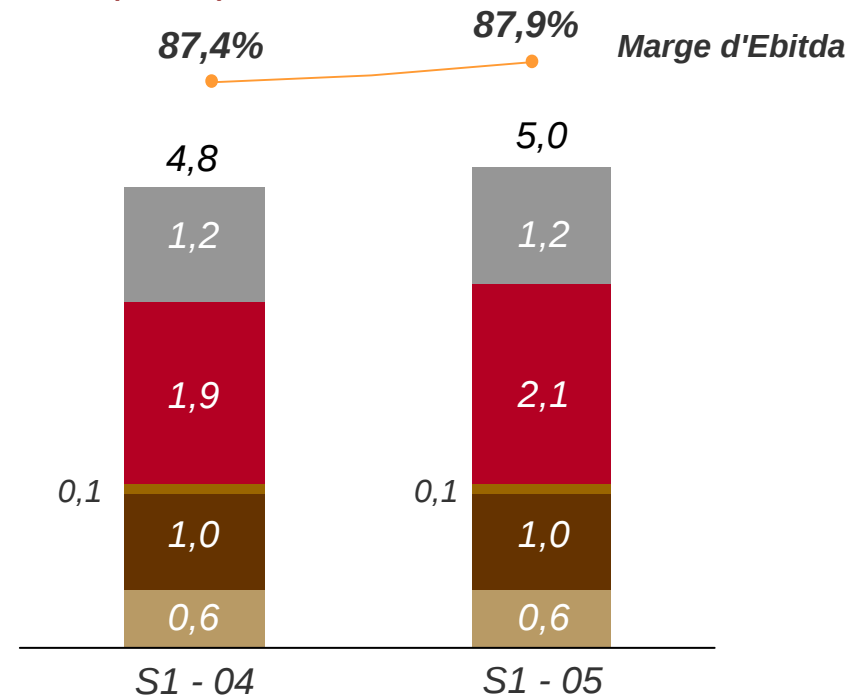
Les charges d'exploitation sont inférieures à 16% du chiffre d'affaires

Frais de personnel et autres charges d'exploitation

Comptes Annuels
(normes françaises)



Comptes Semestriels
(IFRS)



■ Frais de personnel ■ Autres charges ■ Provisions

■ Honoraires de gestion nets

■ Charges locatives nettes, impôts fonciers

► Bilan consolidé

Actif	Normes françaises		IFRS
<i>En millions d'euros</i>	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

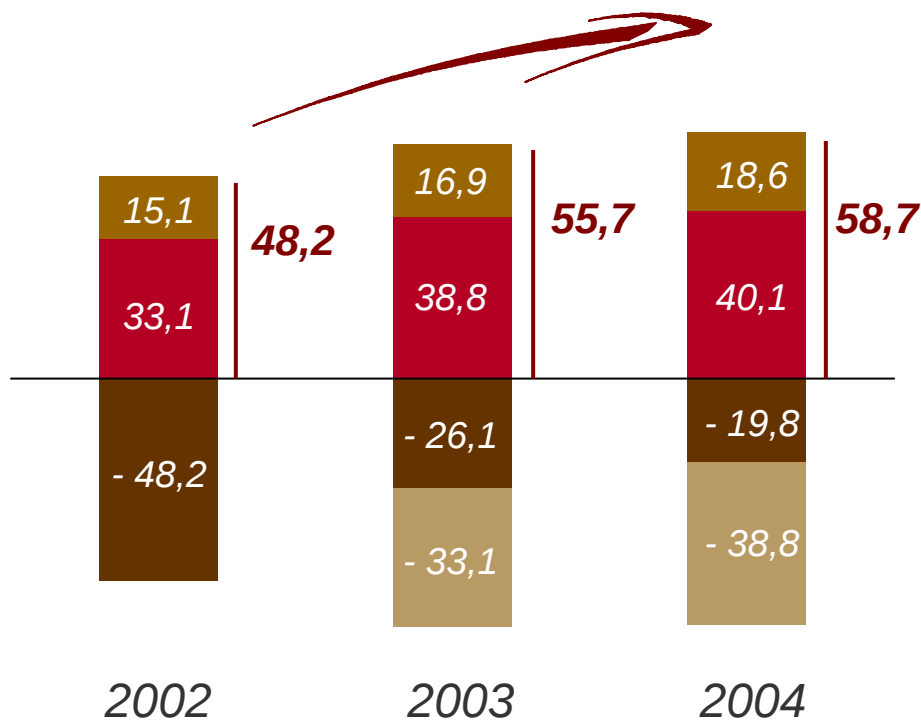
Passif			
Capital et primes	460,2	842,4	842,4
Résultat consolidé	40,1	46,9	26,8
Capitaux propres, part du groupe	500,3	889,3	869,2
Intérêts minoritaires	0,3	0,7	0,7
Capitaux propres de l'ensemble consolidé	500,6	890,0	869,9
Impôt différé passif	2,6	2,6	2,6
Passifs financiers non courants	21,5	21,5	21,5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

► Une croissance continue des cash flows

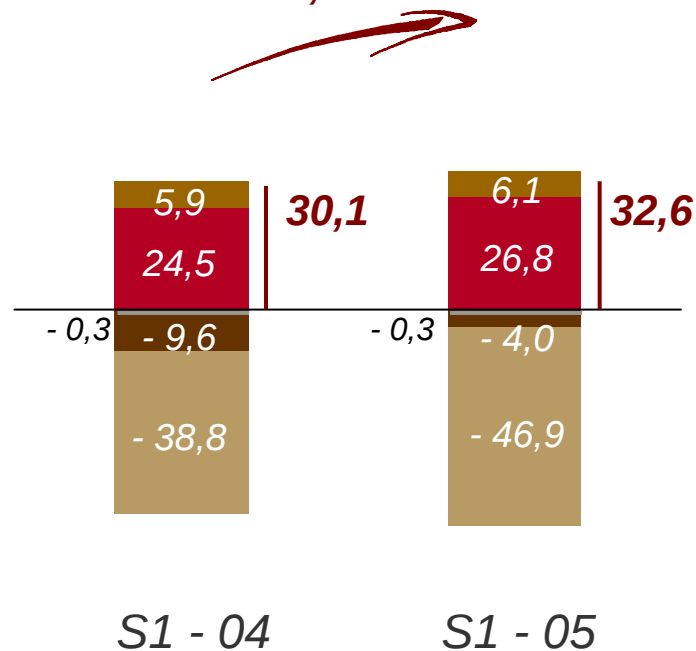
Accélération de la génération de cash flow

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



IFRS

8,3%



■ Résultat net
 ■ Amortissement
 ■ Investissement
 ■ Dividendes
 ■ Autre



Mercialys distribuera 85% de son résultat 2005 pro forma

- ✓ 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

Gouvernance d'entreprise



Mercialys a adopté une gouvernance en ligne avec le rapport Bouton

Mercialys : les organes de direction et d'administration

- ✓ Société à Conseil d'Administration
 - > 11 membres dont 4 administrateurs indépendants (dont un représentant d'AXA)
- ✓ Composition du Conseil d'Administration

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 représentée 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



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 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

Stratégie et perspectives



Accélérer la croissance organique

Valorisation du patrimoine existant

- ✓ Accroître la rentabilité des baux existants
 - > *Renouvellement des baux arrivant à échéance*
 - > *Augmentation de la part variable dans les loyers*
- ✓ Optimiser le patrimoine par des rénovations et des restructurations de galeries
- ✓ Mener une stratégie marketing conquérante
 - > *Maintenir des concepts de centres commerciaux de grande qualité pour capter les meilleures enseignes*



Accélérer la croissance externe

Une politique de développement ambitieuse

- ✓ Bénéfices d'une option d'achat sur les opérations de promotion de galeries commerciales menées par le Groupe Casino
 - > *Accès prioritaire aux projets du 2^{ème} groupe de distribution alimentaire français, tant en France qu'à l'international*
- ✓ Acquisition d'actifs existants à fort potentiel de valorisation
 - > *Création de valeur par acquisition de lots de copropriétés dans les galeries de Mercialys*
 - > *Acquisition d'actifs en développement ou sur le marché*

Stratégie de long terme

- ✓ Saisir toute opportunité intéressante de développement de Mercialys, résultant d'opération 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 (date au plus tôt) : fin de la contrainte fiscale de conservation des actifs*



Un objectif de croissance à deux chiffres à moyen terme

Objectifs

✓ **2005 :**

> *Croissance organique :*

- » Loyer facturé 6 - 7%
- » Cash flow 6 - 7%

✓ **2006 :**

> *Croissance organique (effet des investissements 2006 à partir de 2007) :*

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

✓ **2007 - 2010 (avec une indexation de 2,5%) :**

> *Croissance accélérée à moyen terme*

- » Loyer + 10%
- » Cash flow + 10%

> *Croissance répartie environ 50/50 entre organique et nouveaux projets*



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 : une augmentation de capital comprise entre **200** et **230** m€

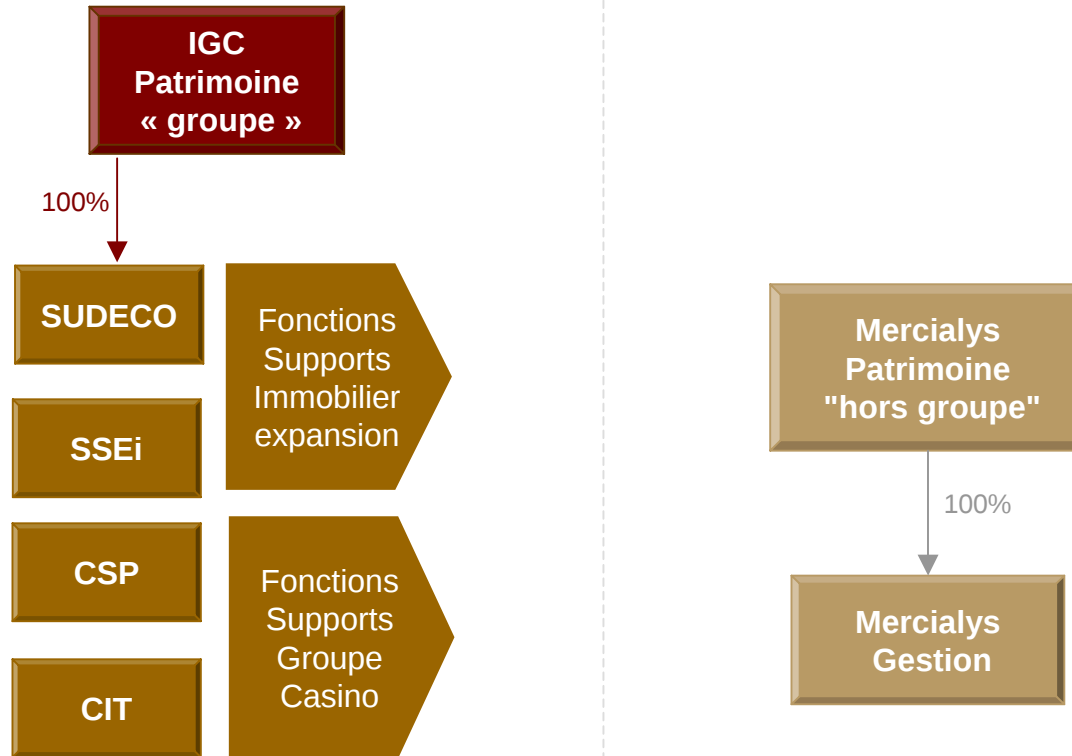
Questions / réponses

Annexes



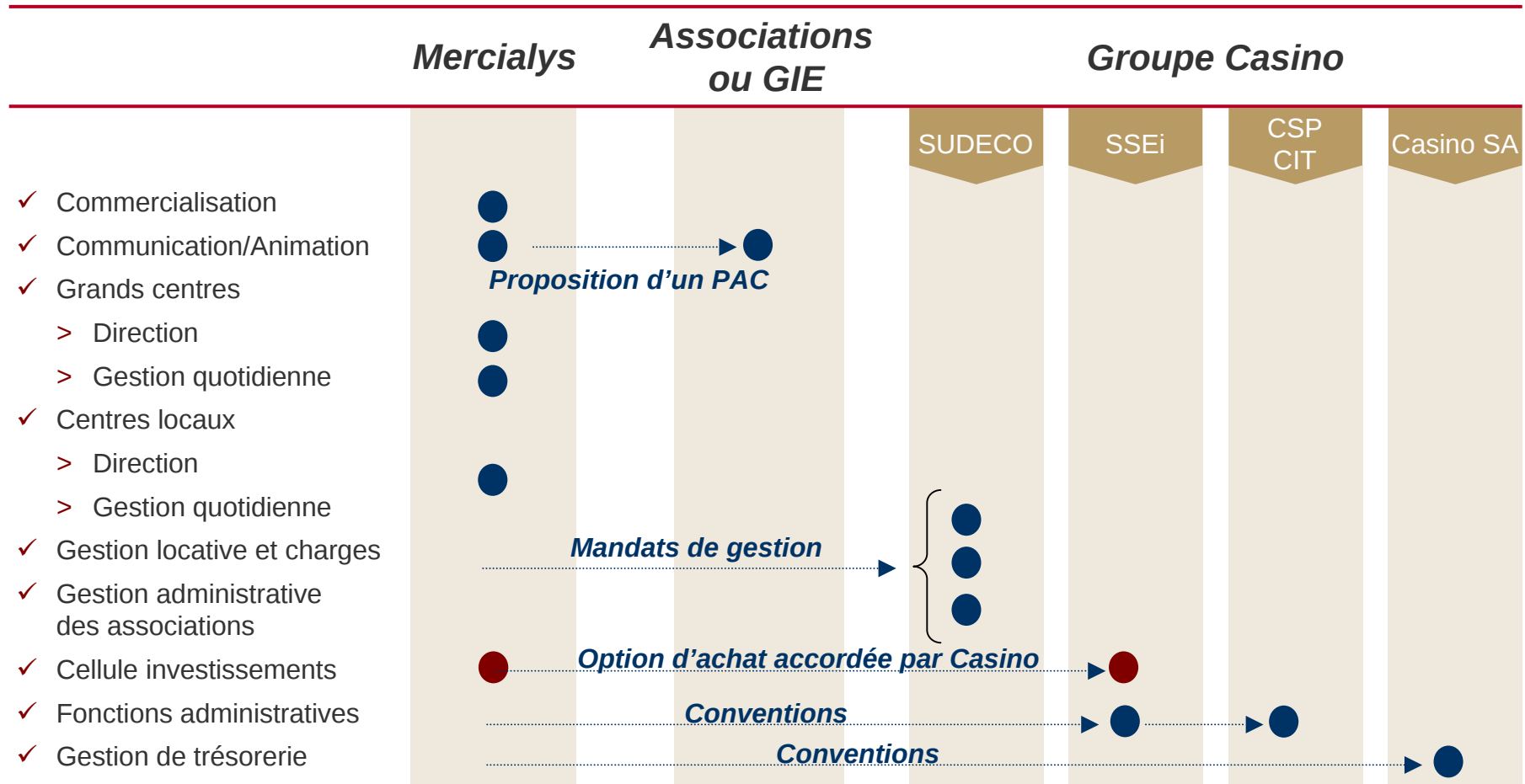
Mercialys bénéficie des synergies et des économies d'échelles avec les fonctions supports du Groupe Casino

Prestation de services





Les fonctions créatrices de valeur sont assurées par Mercialys. Mercialys bénéficie des économies d'échelles avec les fonctions supports du Groupe Casino





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



Gouvernance d'entreprise et relations avec Casino

Conventions réglementées

- ✓ Les prestations / contrats suivants feront l'objet de conventions réglementées au titre des articles L. 225-40 et L. 225-42 , 225-86 et 223-19 du Code de commerce
 - > *Convention de prestations de services*
 - > *Convention de gestion de trésorerie*
 - > *Contrat de promotion*
- ✓ Chaque année, émission d'un rapport spécial des commissaires aux comptes au Conseil d'Administration
- ✓ Les administrateurs représentant Casino s'abstiennent de voter ces conventions
- ✓ Lors des Assemblées Générales approuvant ces conventions, abstention de vote de la part de Casino