

Assemblée Générale Mixte



26 avril 2007

Formalités de convocation

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

► Déroulement de l'Assemblée générale (1/2)

- ✓ Ordre du jour de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006
 - > *Lecture des rapports du Conseil d'administration et des commissaires aux comptes*
 - > *Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2006*
 - > *Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2006*
 - > *Affectation du résultat – Fixation du dividende*
 - > *Approbation des conventions visées à l'article L 225-38 du code du commerce*
 - > *Modifications du Conseil d'Administration*
 - > *Transfert du siège social*
 - > *Autorisation d'achat par la société de ses propres actions*

► Déroulement de l'Assemblée générale (2/2)

- ✓ Ordre du jour de l'Assemblée générale extraordinaire
 - > *Modification des statuts*
 - > *Renouvellement des autorisations financières à effet d'émettre des actions ou des valeurs mobilières*
 - > *Autorisation d'émission par une société détenant plus de 50% du capital de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions existantes Mercialys*
 - > *Pouvoir pour accomplissement des formalités*

► **Présentation de l'activité
et des résultats 2006**
Intervenants :

Jacques Ehrmann, Président Directeur Général ◀

Géry Robert-Ambroix, Directeur Général Délégué ◀

Marie-Flore Bachelier, Directeur Financier ◀

Sommaire

	 Page 
 Panorama de l'année	6
 L'activité des centres en 2006	15
 Résultats annuels et investissements 2006	25
 Nourrir la croissance future	34
 Conclusion et perspectives	56

Panorama de l'année 2006

► Premier exercice plein pour Mercialys : l'heure d'un premier bilan

Une culture et un positionnement originaux

- 1. Un « Pure Player » dans les actifs commerciaux**
- 2. Arrimée à un grand Groupe de distribution**
- 3. Un ancrage régional / des valeurs de proximité et de partenariat**
- 4. Un positionnement ciblé sur les centres intercommunaux et les centres de proximité***

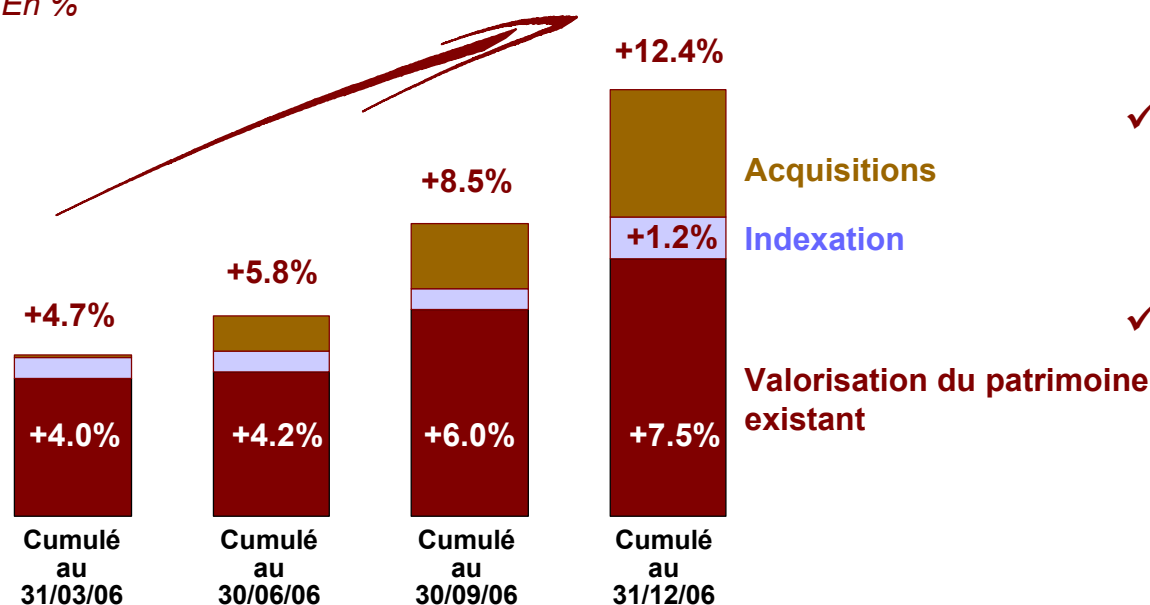
- ✓ Une foncière qui prend ses racines dans l'histoire du Groupe Casino :
 - > 108 ans d'existence dans le monde du commerce
 - > Des commerçants au service des commerçants



► Une année marquée par une accélération de la croissance...

Une croissance à prépondérance organique

Croissance des loyers facturés 2006 vs 2005
En %



- ✓ 349 baux renouvelés ou recommercialisés
- ✓ Un excellent quatrième trimestre en forte croissance
- ✓ Une performance record en matière de croissance organique : **+8,8%** incluant une faible contribution de l'indexation

- ✓ Des revenus locatifs bien supérieurs aux objectifs fixés lors de l'introduction en bourse de Mercialys
 - > Hausse de **+13,3%** des revenus locatifs en 2006
 - > Un objectif de croissance fixé à l'origine entre +5% et +7%

► ... soutenue par un effort important en matière d'extériorisation du potentiel de réversion...

349 baux renouvelés ou recommercialisés

140 baux renouvelés pour
une croissance de loyers
de +28% en base
annualisée

+ 25 baux feu vert : +9%

+ 84 baux Casino Cafétéria :
+11%

100 baux recommercialisés
pour une croissance de
loyers de +146% en base
annualisée

Croissance des loyers sur une base annualisée de
+5,0 millions d'euros

► ... et par des investissements réalisés à des conditions favorables

160 millions d'euros d'acquisitions à un taux de capitalisation moyen de 7,7%

- ✓ Acquisitions de bien bâtis : **117 millions d'euros**
dont 5 galeries en Corse pour un montant de 90 millions d'euros*
 - > *8,6 millions de base locative annualisée supplémentaire soit un taux de rendement moyen de 7,3%*
- ✓ Acquisitions à Casino (galeries neuves) : **43 millions d'euros**
 - > *3,7 millions de base locative supplémentaire soit un taux de rendement implicite de 8,6%*

auxquelles s'ajoutent 11 millions d'euros de capex** engagés soit **170 millions d'investissements signés ou engagés** au total

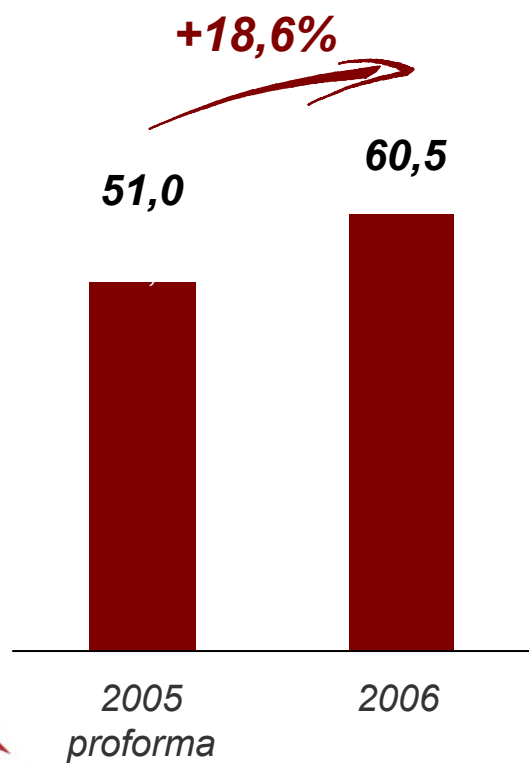
* Acquisitions de 60% de chacune de ces 5 galeries en quote-parts indivises - Incluant acquisition du lot n°2 des actifs corses le 10 janvier 2007 pour un montant de 54,1 millions d'euros et qui sera comptabilisée sur l'exercice 2007

** Travaux comptabilisés au 31/12/06 ou engagés à cette date

► Une croissance qui impacte favorablement la rentabilité de Mercialys

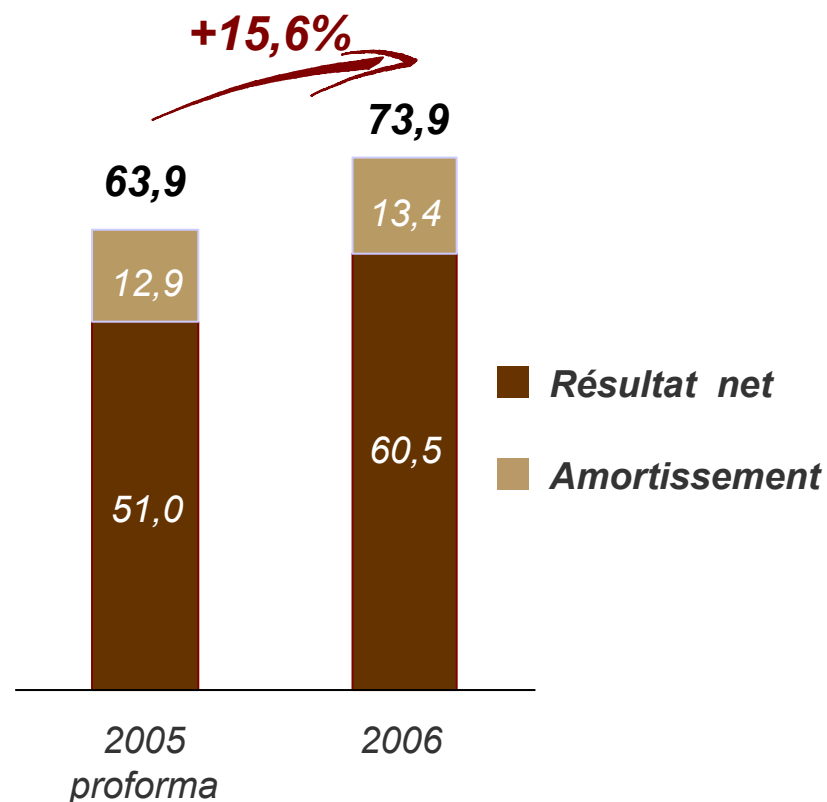
Forte progression des résultats

Résultat net part du Groupe



Résultat net avant amortissement

Supérieure à la fourchette fixée lors de l'IPO entre +12% et +15%

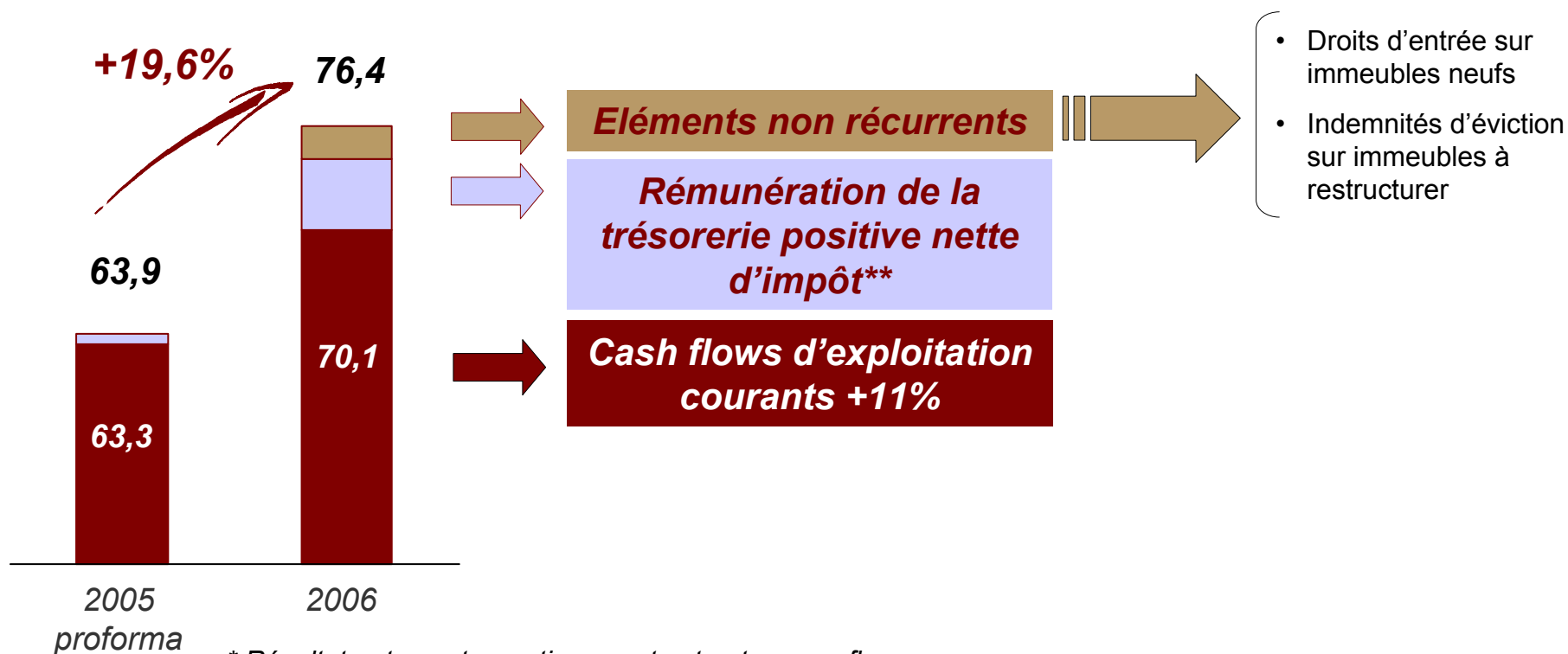


En millions d'euros

► Une forte hausse de la capacité d'auto-financement

2,3 millions d'euros non récurrents de droits d'entrée perçus sur les sites de Clermont-Ferrand et Poitiers ouverts au T3 2006

Capacité d'autofinancement*(cash flows)
En millions d'euros



* Résultat net avant amortissements et autres non flux

** L'augmentation de capital de 235 millions d'euros en trésorerie a été réalisée le 14 octobre 2005. 2005 bénéficie donc de 2 mois et demi de rémunération de cette trésorerie contre 12 mois en 2006

► Une croissance du dividende en ligne avec la croissance des cash flows*

*Un dividende en hausse de +20%**

- ✓ Validation du business model de Mercialys : croissance et rendement
 - ✓ La croissance organique : un modèle de croissance efficace
 - ⇒ loyers facturés 2006 en hausse de +8,8% à *périmètre constant*
 - ✓ Des acquisitions réalisées à un taux de rendement moyen de 7,7%
-
- ✓ Un acompte sur dividende de 0,33 euros par action a déjà été distribué en octobre 2006.
 - ✓ Le conseil d'Administration souhaite faire bénéficier les actionnaires de Mercialys de la croissance 2006 et propose donc le versement d'un **dividende total de 0,71 euro par action**
 - ⇒ Hausse de **+20%** par rapport au 0,59 euro versé au titre de l'exercice 2005

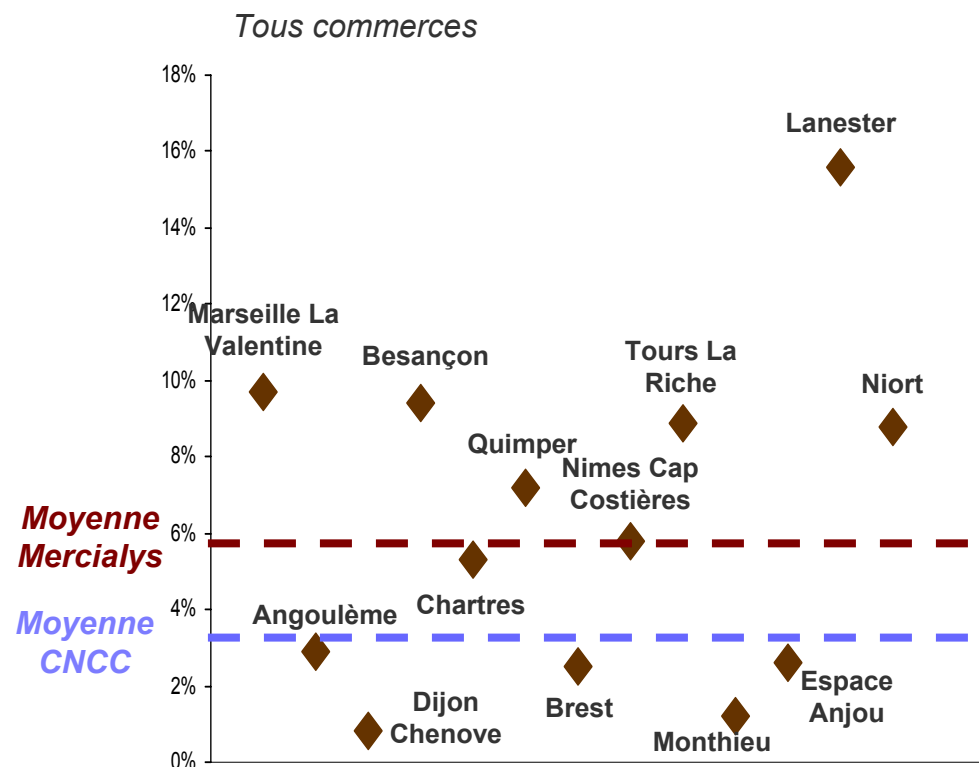
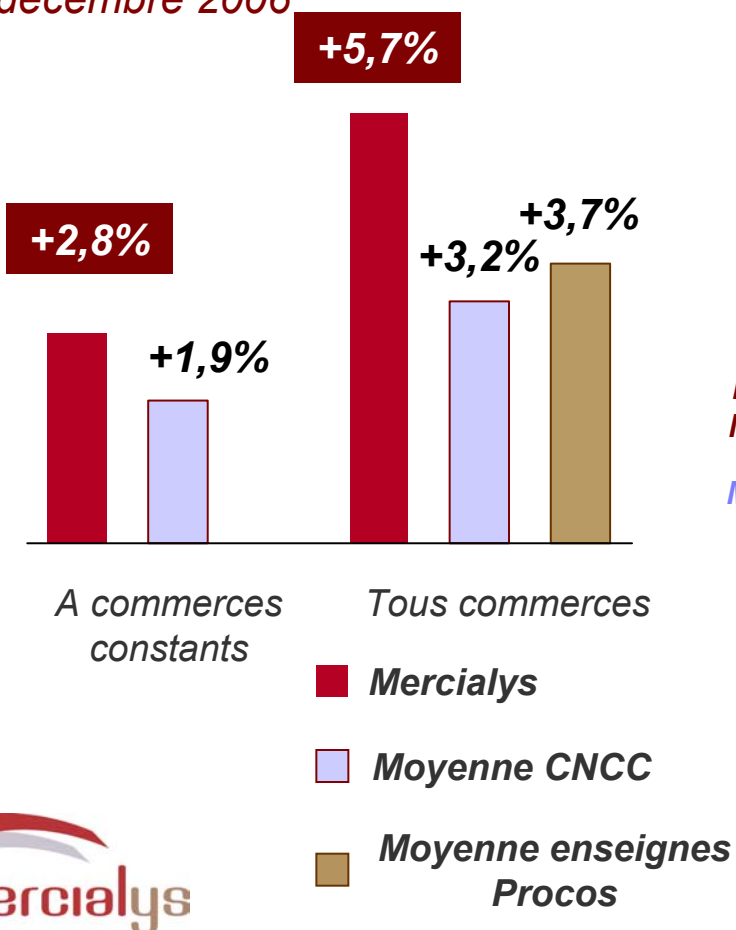
** Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale du 26 avril 2007 – dont 0,33 euros déjà versés sous forme d'acompte sur dividende en octobre 2006*

L'activité des centres en 2006

► Une activité qui reste soutenue dans nos grands centres

Les centres intercommunaux : une classe d'actifs parmi les plus dynamiques

*Evolution du CA des commerçants
Grands centres - 12 mois glissants fin
décembre 2006*



Des chiffres d'affaires en progression sur tous nos grands centres

► Recommercialisations et Renouvellements : une très bonne performance des équipes

Une année marquée par une croissance record

✓ 349 baux renouvelés ou recommercialisés sur l'année 2006

	<i>Croissance de la base locative annualisée (en millions d'euros)</i>	<i>Taux de croissance 2006/2005</i>	
100 recommercialisations	+2,2	+146%	} +64%
140 baux renouvelés	+1,0	+28%	
25 baux Feu Vert renouvelés (locaux sur parking)	+0,2	+9%	
84 baux Casino Cafétérias renouvelés (restauration)	+0,9	+11%	
Baux précaires	+0,7	Non pertinent	

+5,0 millions d'euros (base locative annualisée)

► Des partenariats solides avec de grands noms du commerce

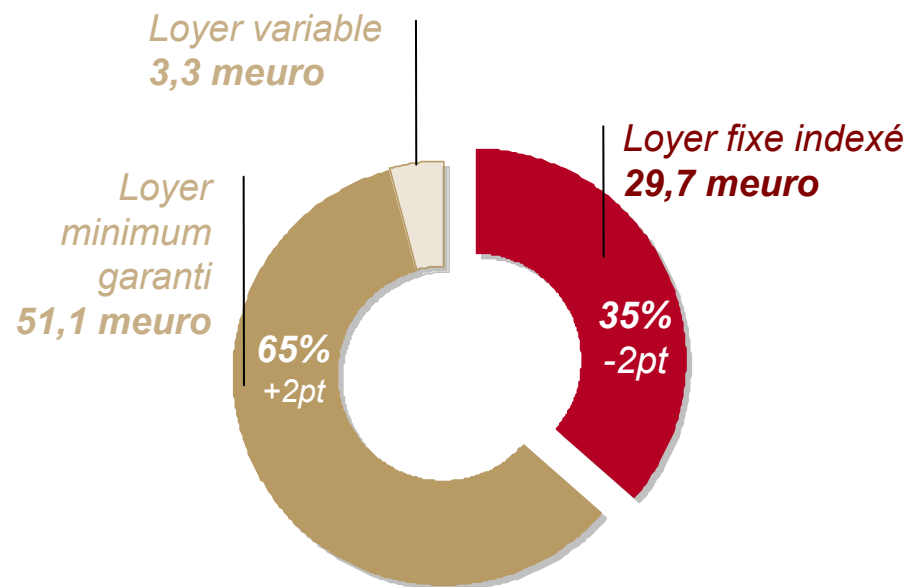


► La qualité des baux continue également à s'améliorer

La structure des baux continue à évoluer dans le bon sens

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

En valeur



En nombre

- 1 027 baux avec clause variable
- 1 107 baux sans clause variable

✓ Hausse de la part des baux déplaçonnés

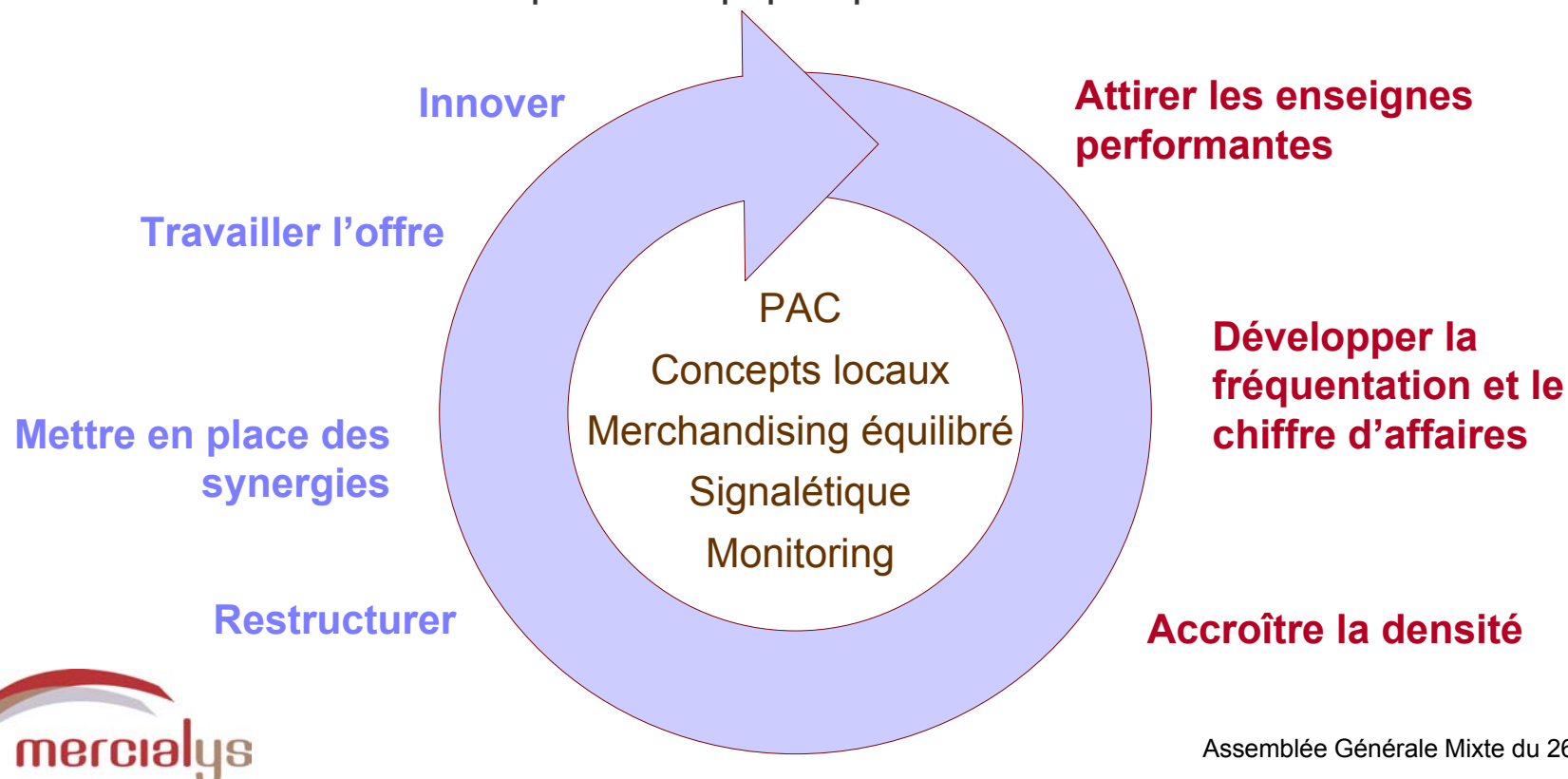
- > Nbre de baux commerciaux de 10 ans et plus : **1 582 baux** en hausse de **+18%***
- > Nbre de baux 9 ans : **552 baux** en baisse de **-10%***

* Croissance sur 12 mois

► Une foncière partenaire du commerce

Les grandes enseignes investissent les centres Mercialys

- ✓ Les grandes enseignes retiennent les sites Mercialys pour leur implantation
⇒ Un positionnement très favorable de Mercialys
- ✓ Le travail réalisé par les équipes porte ses fruits



► Le PAC : un outil, des synergies

2007 – LE PAC

>> Les événements commerciaux

Soldes hiver	Saint Valentin	Mode ou Plein soleil	Fête des mères	Fête des pères	Soldes été	Rentrée	Mode	Noël
N°1 Soldes N°2 Soldes	N°3 St Valentin N°4 St Valentin	N°5 Plein Soleil	N°6 Fête des mères N°7 Fête des mères	N°8 Fête des pères	N°9 Soldes N°10 Soldes	N°11 Rentrée	N°12 Mode	N°13 Fêtes N°14 Fêtes

>> Les événements promotionnels

Fête des enfants	Jeu trafic
N°15 Fête des enfants	N°17 Chance

>> Les Institutionnelles

Famille
N°18 Famille

PAC 2007

► Les ouvertures des centres acquis auprès de Casino à Clermont-Ferrand et Poitiers ont été de francs succès

« BeauLieu... pour une promenade », le nouveau centre commercial de référence de Poitiers

- ✓ 23 nouvelles enseignes sur 5 800 m² neufs
- ✓ Une marque / Une thématique forte
- ✓ Un site de 22 000m² pour un total de 70 boutiques



ESPRIT ZARA



Bershka



H&M



- Les ouvertures des centres acquis auprès de Casino à Clermont-Ferrand et Poitiers ont été de francs succès
- Nacarat : la nouvelle locomotive commerciale de la région Auvergne*

- ✓ 22 nouvelles enseignes sur 3 600 m² neufs
- ✓ Concept architectural innovant / ancrage régional
- ✓ Un site de 14 000m² pour un total de 54 boutiques



L'OCCITANE
EN PROVENCE

MEXX



ZARA

okaïdi

tape à l'œil...

JEAN-CLAUDE
BIGUINE
CONCEPTEUR DE BEAUTÉ



► La hausse des chiffres d'affaires permet une croissance des loyers respectueuse de l'équilibre économique de nos commerçants

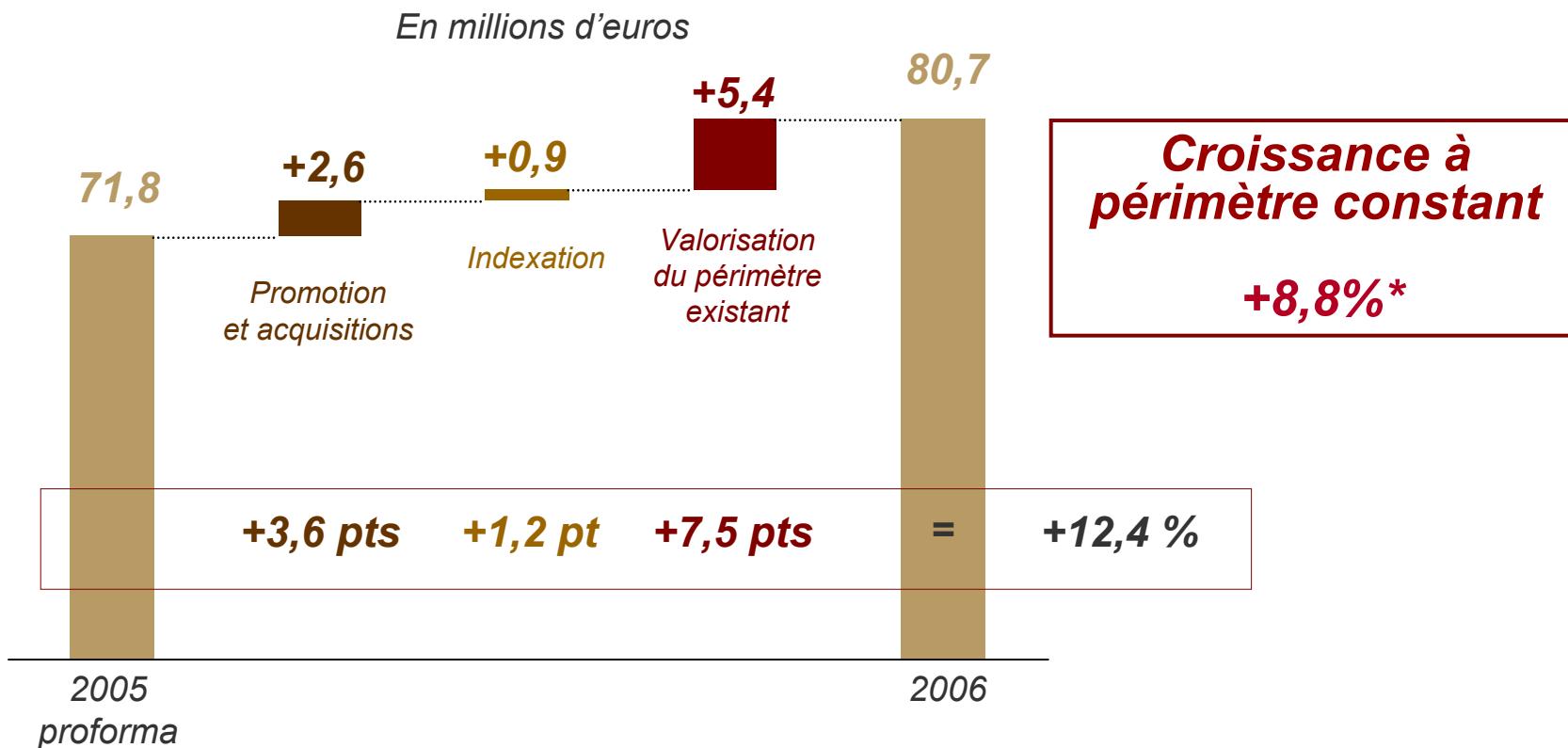
	Mercialys		Klépierre CC France	Unibail Pôle CC
	Loyers facturés	Revenus locatifs	Loyers facturés	Loyers nets
Croissance des revenus locatifs (à périmètre constant)	+8,8%	+9,7%	+4,1%	+6,3%
Croissance des revenus locatifs (à périmètre constant et hors indexation)	+7,5%	+8,5%	+2,0%	+4,4%
Croissance des CA des commerçants (tous commerces)	+5,7%		+3,5%	+4,0%
Coût d'occupation*	7,3%		9,1%	10,8%

Le coût d'occupation* de nos commerçants augmente très légèrement à 7,3%**

Résultats détaillés et investissements 2006

...dont l'extériorisation du potentiel de réversion reste le facteur principal

Origines de la croissance des loyers facturés



* Croissance entre les loyers facturés sur l'année 2006 et la même période 2005 à périmètre constant et y compris effet de l'indexation



Une croissance qui impacte favorablement la rentabilité de Mercialys...

*Forte progression des résultats et des cash flows**

En millions d'euros	2005 Proforma	2006	Variation
Loyers facturés	71,8	80,7	+12,4%
Revenus locatifs	72,7	82,3	+13,3%
Loyers nets	67,9	77,0	+13,4%
Résultat Opérationnel Courant (ROC)	50,6	56,8	+12,2%
CAF*	63,9	76,4	+19,6%
dont cash flows d'exploitation courants**	63,3	70,1	+10,8%
Résultat net, part du Groupe	51,0	60,5	+18,6%
BPA (euros par action)		0,83	

✓ **Résultat net en hausse de +19%**
sous l'effet de

- > la croissance des loyers nets,
- > de la maîtrise des charges de structure dans un contexte de développement
- > De la croissance des produits financiers

✓ **Cash flows* en hausse de +20%**
marqués par l'impact des droits d'entrée perçus sur Clermont et Poitiers (2,3 Meuros)

✓ **Cash flows d'exploitation courants** en hausse de +11%**

► Une année également riche en acquisitions sélectives

Des actifs de grande qualité acquis à des conditions très favorables

En millions d'euros

✓ 60% de 5 galeries commerciales corses et leurs hypers et supermarchés	}	90*
• Bastia Port Toga (lot n°2)		
• Bastia Furiani (lot n°2)		
• Ajaccio Mezzavia (lot n°1)		
• Corte (lot n°1)		
• Porto Vecchio (lot n°2)		
✓ Galeries marchandes de Clermont-Ferrand et Poitiers acquises à Casino		43
✓ Autres Galeries marchande - Aurillac (15), La Chapelle sur Erdre (44), Fontaine Les Dijon (21), Lorient Larmor (56), Antibes (06)	}	27
✓ Divers lots de copropriété (St André de Cubzac, Morlaix, Chalon sur Saône, St Didier, Aix)		
Total acquisitions		160**

Rendement moyen de ces actifs

7,7%

* Prix révisé sur la base des valeurs locatives connues au jour de la signature définitive et de l'indice ICC du 2T06 conformément au protocole d'accord.

** Incluant acquisition du lot n°2 des actifs corses le 10 janvier 2007 pour un montant de 54,1 millions d'euros et qui sera comptabilisée sur l'exercice 2007

► Une structure bilancielle qui reste très solide

Actif

<i>En millions d'euros</i>	31/12/05	31/12/06
Immeubles de placement	893,4	989,3
Actifs Financiers	9,7	10,3
Total de l'actif non courant	903,0	999,6
Trésorerie et c/c Casino	237,9	128,4
Clients et autres créances	11,5	28,7
Total de l'actif	1 152,4	1 156,8

Passif

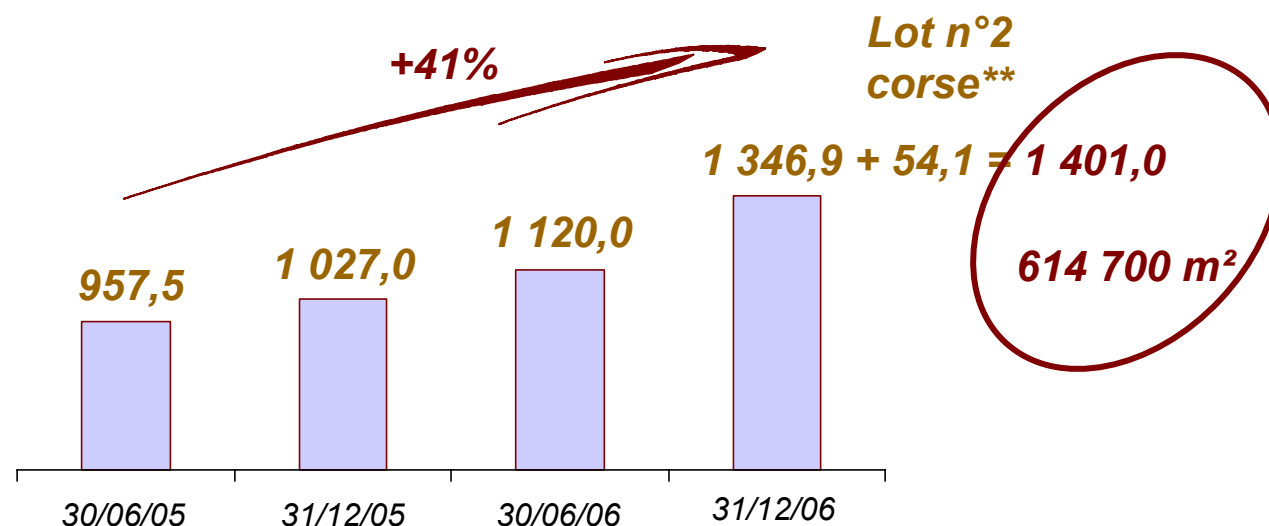
Capitaux propres, part du Groupe	1 120,4	1 113,3
Intérêts minoritaires	0,6	0,6
Capitaux propres de l'ensemble consolidé	1 121,0	1 114,0
Passifs Financiers	22,3	24,6
Dettes fournisseurs et autres dettes	9,1	18,2
Total du passif	1 152,4	1 156,8

- ✓ Une trésorerie nette de 128 millions d'euros au 31/12/06
- ✓ Un bilan permettant de mener à bien notre plan d'investissement

► Le patrimoine est évalué à 1 347 millions d'euros, droits inclus

Une valeur du portefeuille en hausse de +31% sur 12 mois

Valeur d'expertises du portefeuille, droits inclus*
En millions d'euros



Taux de rendement moyen des expertises

7,3% 7,0% 6,6% 6,3%***

Hausse à périmètre constant sur 6 mois **+7,0%** **+6,9%** **11,1%**

Hausse à périmètre constant sur 12 mois **14,4%** **19,0%**

* Valorisations, basées sur les expertises d'Atis Real et de Galtier du 31/12/2006, définies par les méthodes classiques de capitalisation des revenus et d'actualisation des flux de trésorerie issus des loyers

** Acquis le 10 janvier 2007

*** basé sur les loyers du 4T 2006 transmis aux experts

► L'ANR de remplacement de Mercialys s'élève à 1 464 m€
soit 20,08 euros par action

ANR par action en hausse de +29 % depuis l'IPO (octobre 2005)

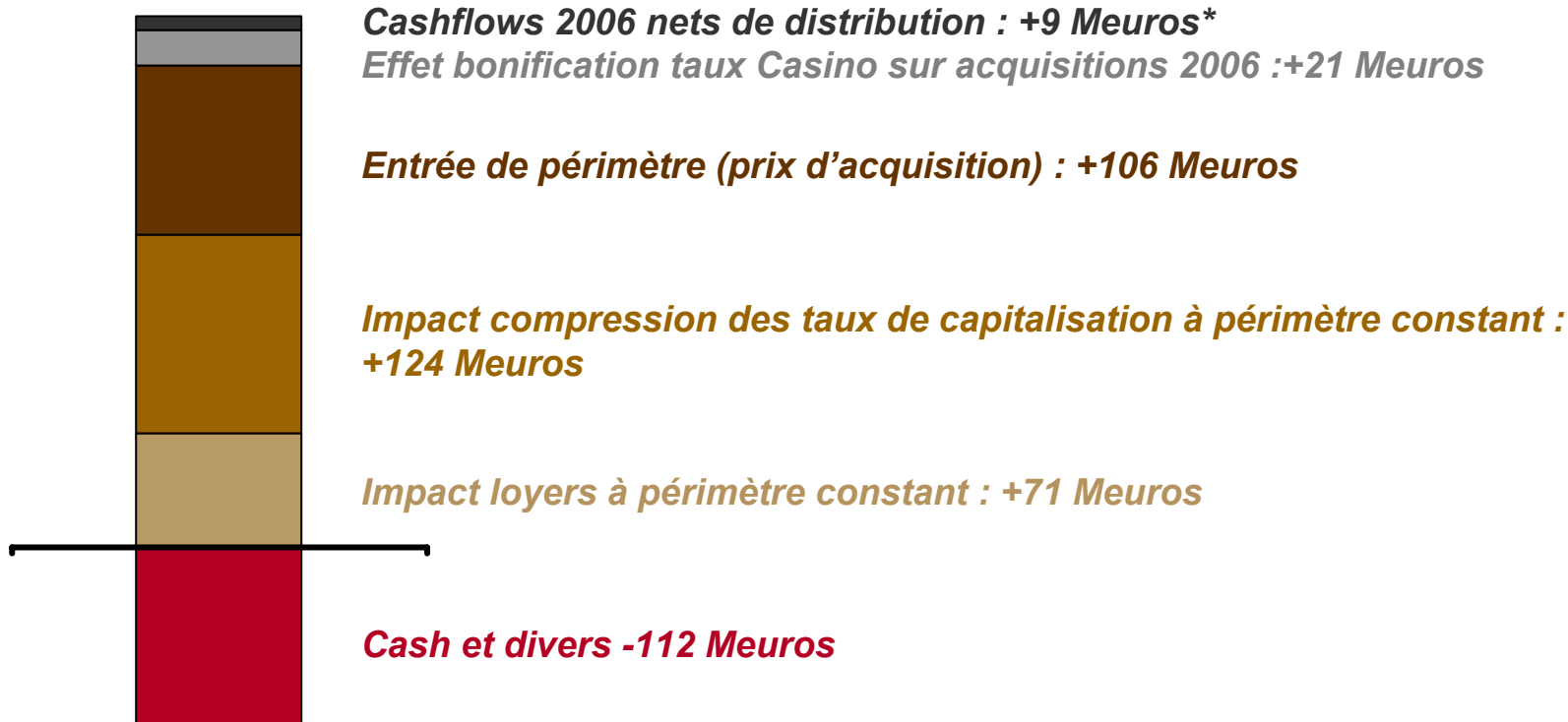
En millions d'euros	31/12/05	31/12/06	Variation
Capitaux propres consolidés retraités	1 121,0	1 116,7	-0,4%
Plus-values latentes nettes sur actifs	124,0	347,4	+180,2%
ANR de remplacement (droits inclus)	1 245,0	1 464,1	+17,6%
En euros par action*	17,07	20,08	
Droits et frais de cession d'actifs	-61,6	-78,3	
ANR de liquidation (Hors droits)	1 183,4	1 385,8	+17,1%

ANR de remplacement net de distribution**	1 202,0	1 412,3	+17,5%
--	----------------	----------------	---------------

► Une croissance fortement impactée par la variation des expertises à périmètre constant

Facteurs de variation de l'ANR 2006 vs 2005

+219 Meuros



► Un ANR qui n'intègre pas l'ensemble des facteurs de croissance de Mercialys

Un ANR loin de représenter la valeur intrinsèque de Mercialys

Les expertises ne prennent pas en compte l'intégralité du potentiel de création de valeur disponible

- ✓ Une valorisation du patrimoine « conservatrice » par rapport à des valeurs de marché constatées
- ✓ Un potentiel de réversion appréhendé très partiellement
- ✓ Le pipeline Casino non valorisé
- ✓ Le projet Alcudia non valorisé

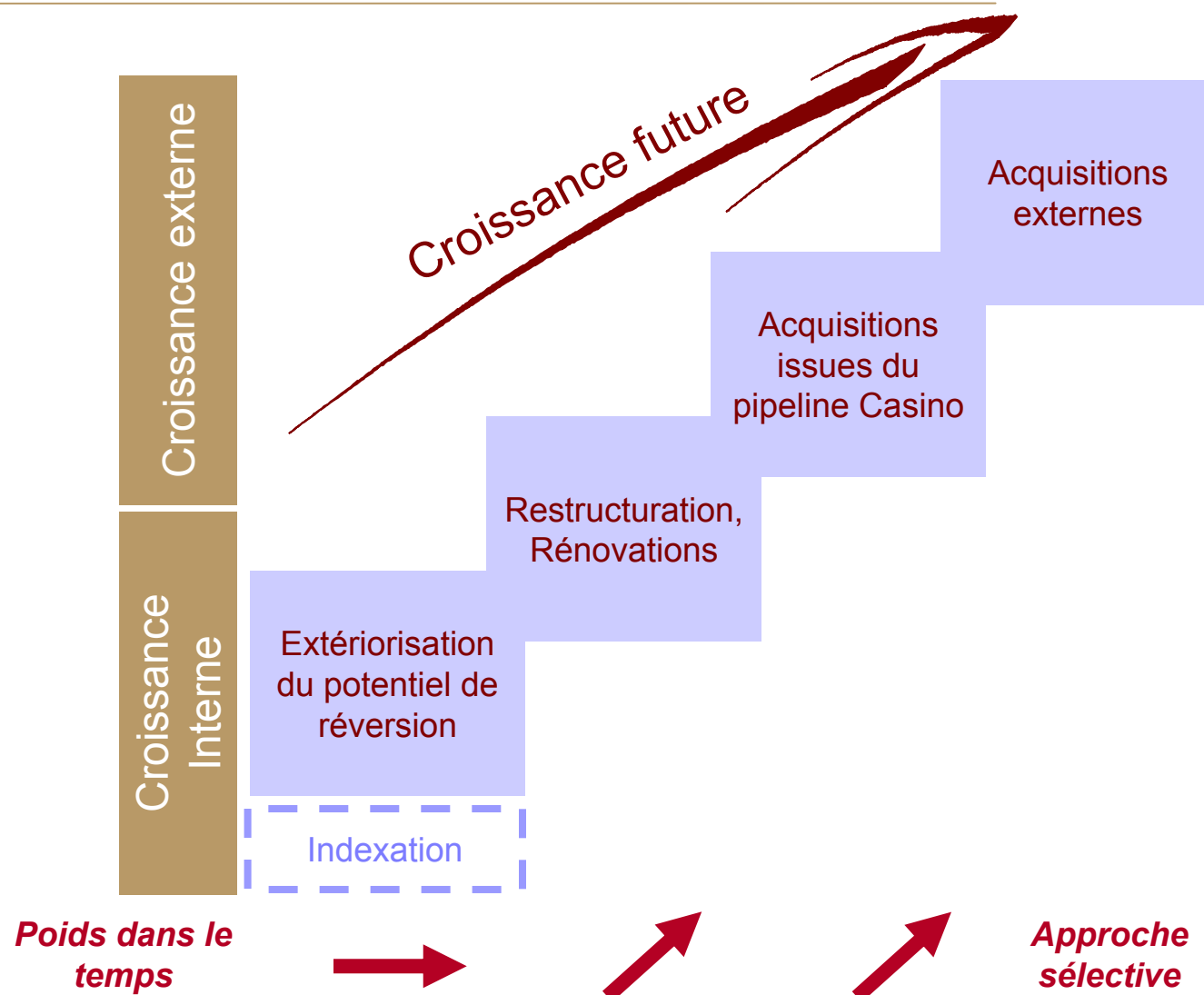
Mercialys est au sein du secteur la société dont l'ANR reflète le moins ce potentiel

- ✓ Début de cycle en matière d'extériorisation du potentiel de réversion
- ✓ Projet Alcudia réalisé en collaboration étroite avec Casino
- ✓ Synergies avec le Groupe Casino en matière de croissance externe

Nourrir la croissance future

- La croissance de Mercialys repose sur 4 piliers dont le poids évoluera au fil de temps...

Des relais de croissance en cours de mise en place



...et qui sont complémentaires en matière de création de valeur

Tirer parti de l'efficacité du modèle de croissance interne

	Extériorisation du potentiel de réversion	Restructuration, Rénovation	Acquisitions issues du pipeline Casino	Acquisitions externes
Impact sur		Alcudia		
⇒ La rentabilité	++ Croissance des revenus locatifs	+ Croissance des revenus locatifs - coût financement	+ Rentabilité > acquisition externe (marge sur taux capitalisation Casino environ 100bp) - coût financement	+ Croissance des revenus locatifs - coût financement + Potentiel de réversion futur
⇒ La valeur	Loyers supplémentaires * taux de rendement moyen des expertises	Loyers supplémentaires * taux de rendement moyen des expertises - coût des travaux	Marge sur taux capitalisation Casino (environ 100bp)	Différentiel entre expertise de fin de période et prix d'acquisition
	Impact fort et immédiat	Impact moyen	Impact moyen et immédiat	Impact faible à court terme
⇒ ROI	Infini	Moyen	Fort du fait du leverage	Fort du fait du leverage

**La création de valeur locative annualisée issue de la croissance interne 2006
équivalait à un investissement de 100 Meuros**

► La croissance interne : un objectif clé de Mercialys dans les années à venir

*Réduire l'écart entre nos loyers et les loyers de marché**

Avec la création de Mercialys, la galerie marchande, d'accessoire à l'activité du centre commercial, devient **moteur dans le processus** de création de valeur du site

⇒ début de ce cycle **d'extraction du potentiel de réversion** qui rapprochera les loyers de nos centres de loyers de marché

Loyers renégociés lors des renouvellements +28% en base annualisée**

Croissance de loyers obtenues lors de recommercialisations +146% en base annualisée**

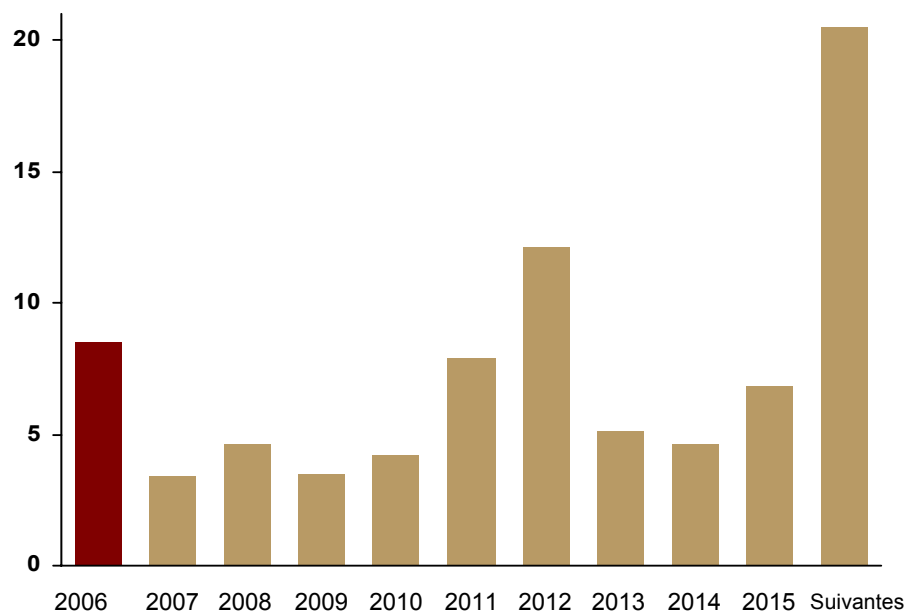
Equilibre de l'offre

► Un portefeuille qui recèle un fort potentiel de productivité

Des valeurs locatives qui restent inférieures au marché

- ✓ Un stock de baux en cours de renouvellement ou arrivés à échéance fin 2006 qui reste élevé (345 baux / 8,4 meuros de loyer)

*Echéancier des baux
En millions d'euros*



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

- > Coût d'occupation : **7,3%*** contre 7,1% au 31/12/05
- > Valeur locative brute moyenne : **147 euros/m²** contre une moyenne du secteur à **275 euros/m²** fin 2005

► « Alcudia » ou comment créer de la valeur à moyen terme

A la croisée des chemins entre croissance organique et croissance externe

- ✓ L'objectif d'Alcudia est de créer de la valeur commerciale et immobilière
⇒ Projet tri-partite en collaboration avec notre partenaire Casino



► « Alcudia » s'appuie sur différents outils ...

Utiliser tous les outils de valorisation à notre disposition



Construire

- Créer des m² supplémentaires

Rénover

- Remettre à neuf les sites existants (galerie et hypermarché ou supermarché)

Restructurer

- Optimiser l'allocation des surfaces au sein des sites

Commercialiser

- Exploiter le potentiel de réversion du site
- Commercialiser les m² créés auprès d'enseignes « locomotives »

Communiquer

- Accessibilité : signalisation
- Visibilité : Façade
- Lisibilité : signalétique
- Identité : thématisation

Standardiser

- Homogénéiser notre parc : « fil rouge »
- Standardiser : optimiser les coûts d'achats (prestation d'études, prestation de travaux), réduire les délais de réalisation

► ...et sur une équipe dédiée à la valorisation des actifs sur le moyen et long terme



Yves Cadelano
Directeur Général
Adjoint

Avant 1995 **Grand Stade de France**

1995 - 1999 **Groupe Disneyland Paris** - Development Manager du Disney village.

1999 - 2004 **Club Méditerranée** - En charge notamment de la restructuration et la revalorisation des sites en France et à l'étranger

2004 – 2006 **Immobilière Groupe Casino** - Maîtrise d'Ouvrage chargé des projets immobiliers du Groupe en France et à l'International.

✓ Une équipe de 8 Asset Managers

- > *issus du secteur de l'immobilier commercial ou de la grande distribution (Bouwfonds MAB Development, Hammerson, CBRE Investors, Generali, Casino)*
- > *Pluralité des expériences : architectes, financiers, ingénieurs, négociateurs*
- > *Une collaboration forte avec les équipes de Casino*

L'Immobilier
GROUPE CASINO

Alcudia

- Maîtrise d'ouvrage déléguée
- Promotion
- Conception
- Etudes
- Acquisitions



► Une démarche globale et systématique

Analyse préliminaire avec une démarche maximaliste

- Visite de site
- Etude de marché
- Faisabilité architecturale & technique
- Estimations économiques
- Planning prévisionnel
- Intégration des paramètres opérationnels (Hypers et supers)

94 principaux sites de Mercialys

Comité stratégique

Validation des
choix stratégiques
avec Casino

Priorisation

Classification

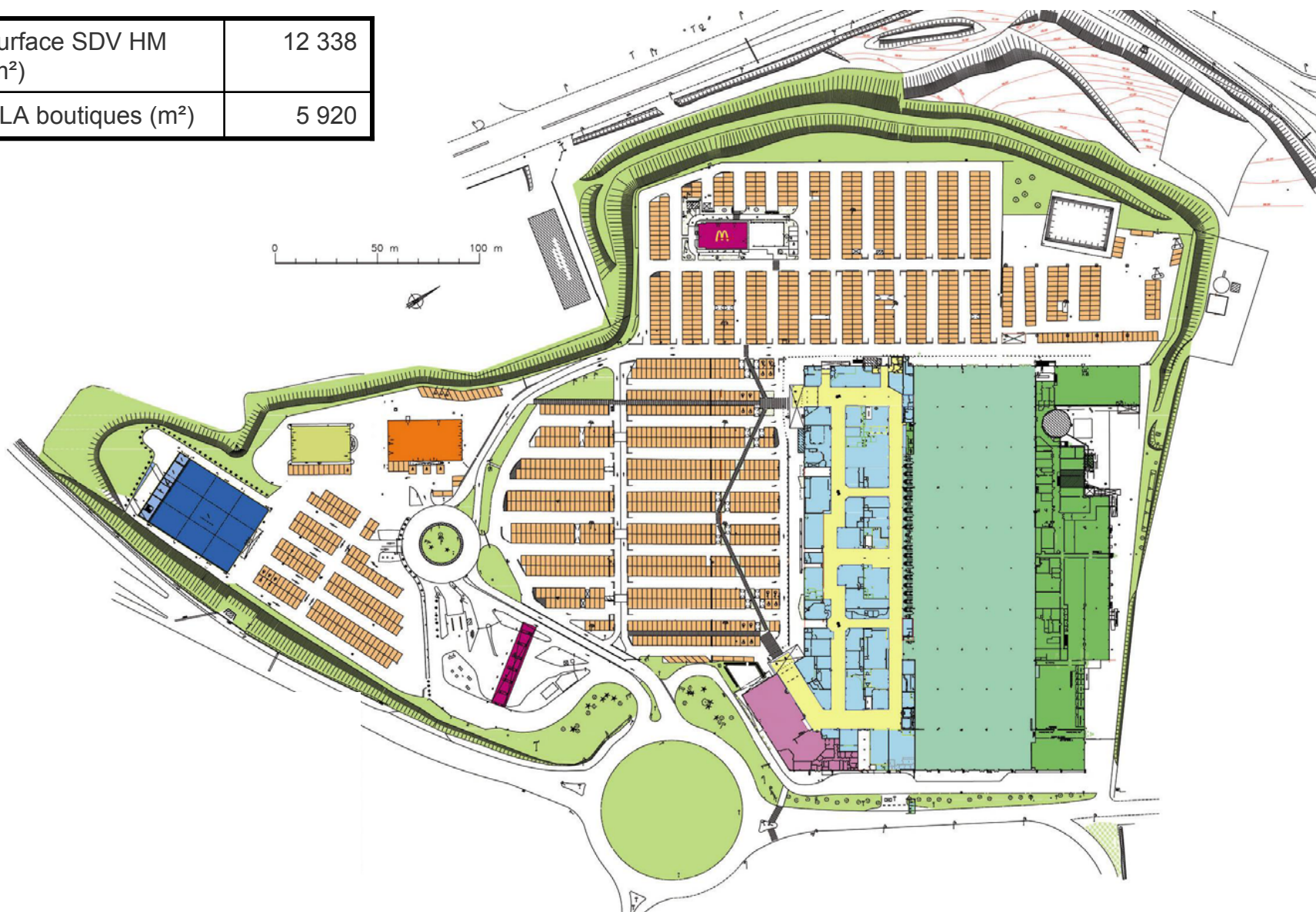
Attribution

Critères de prioritisation

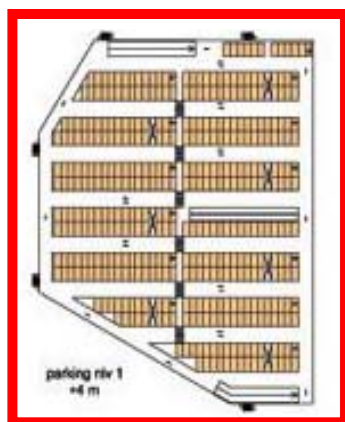
- **Administratif** CDEC non nécessaire, obtenue, ou à déposer
- **Etude de marché** : potentiel du site
- **Constructibilité** SHON résiduelle
- **Rentabilité** du projet : sur la base des 1ères estimations

Un exemple : Angoulême - existant

Surface SDV HM (m ²)	12 338
GLA boutiques (m ²)	5 920



Angoulême : faisabilité



Surface SDV HM (m ²)	9 935
GLA boutiques (m ²)	9 252
GLA MS (m ²) hors Go Sport, Cafétéria et Drive	6 579

► Angoulême : Synthèse

Optimisation de la répartition des surfaces entre l'hypermarché et la galerie commerciale

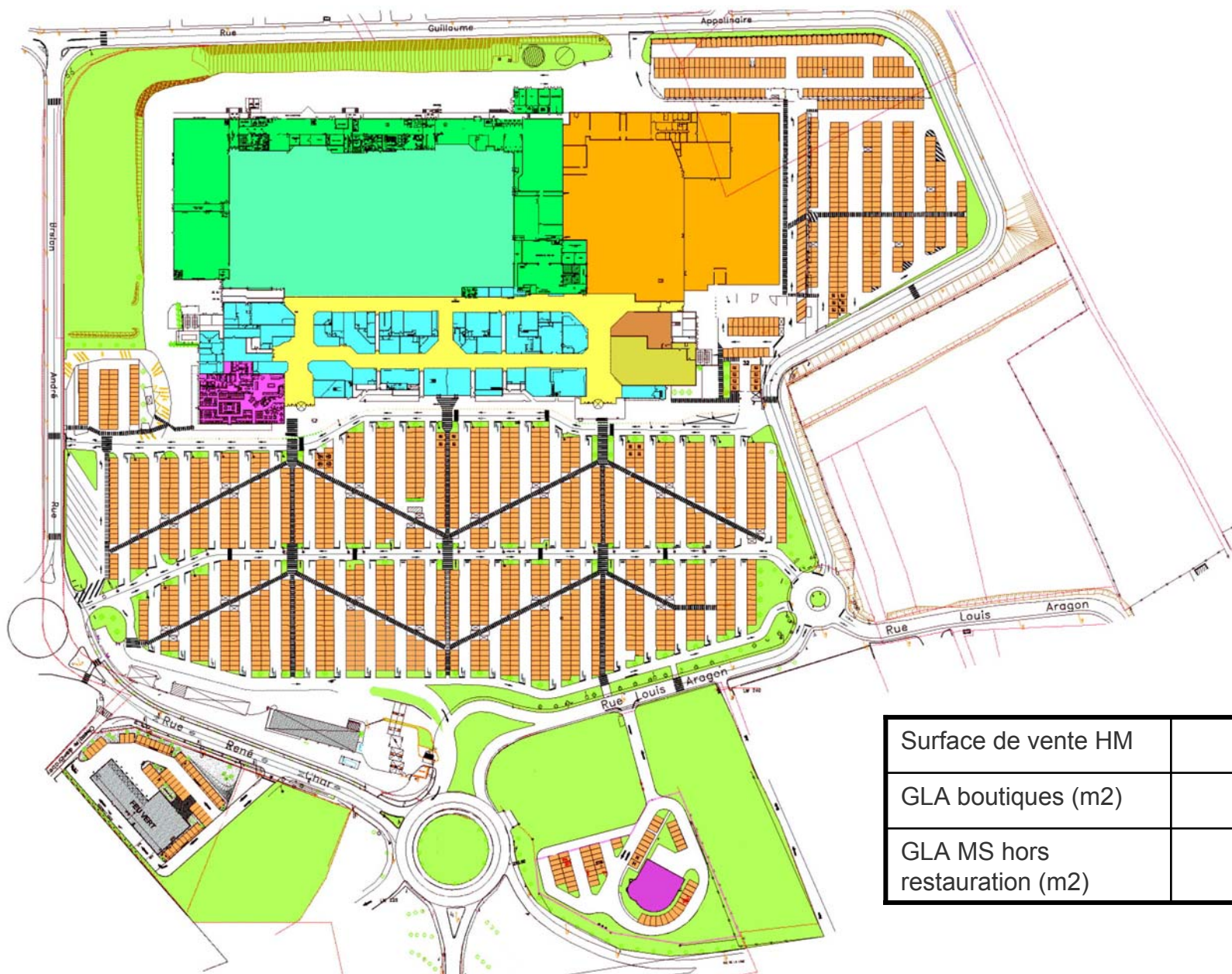
✓ Casino

- > *Optimisation de la surface de vente et de réserve de l'hypermarché*
- > *2 400 m² de surfaces de ventes de l'hypermarché et 950 m² de réserves transformées en galerie marchande*
- > *Création d'un parking silo*

✓ Mercialys :

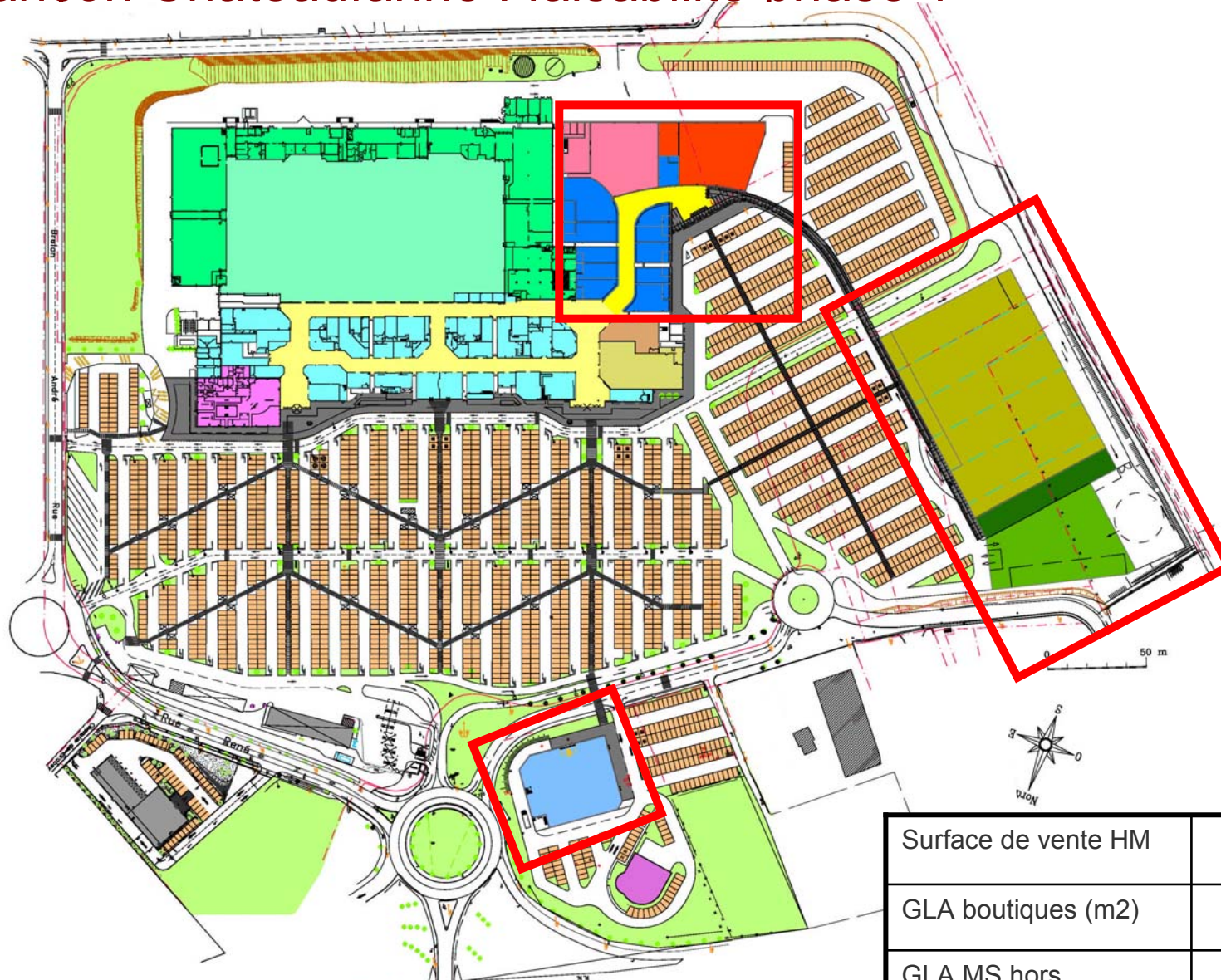
- > *après la thématisation des façades, extension de la galerie marchande et rénovation de l'existant*
- > *+ 3 300 m² de boutiques*
+ 3 700 m² de moyennes surfaces intérieures
+ 2 900 m² de moyennes surfaces extérieures

Besançon Châteaufarine : existant



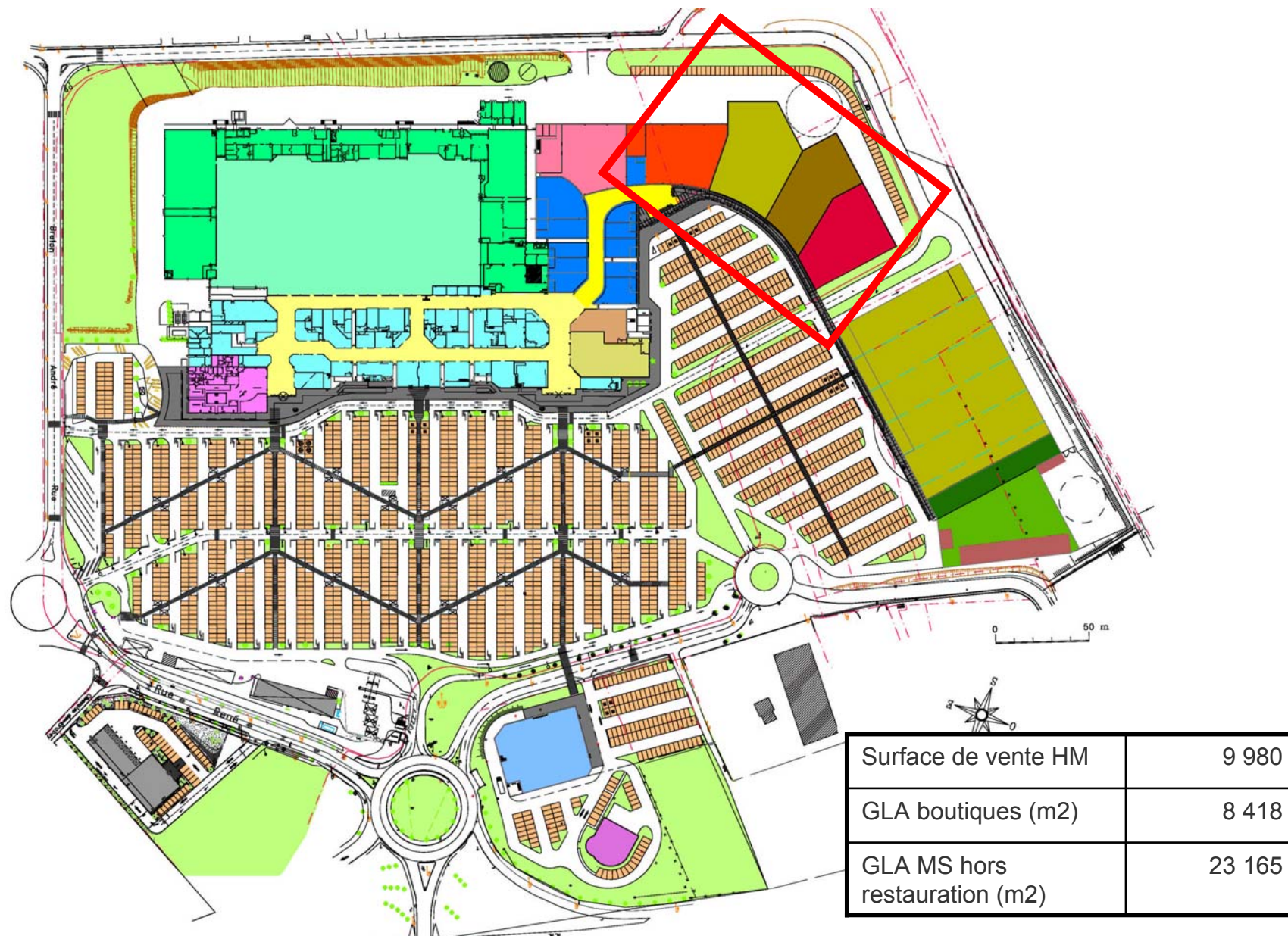
Surface de vente HM	9 980
GLA boutiques (m2)	5 932
GLA MS hors restauration (m2)	12 133

Besancon Châteaufarine : faisabilité phase 1



Surface de vente HM	9 980
GLA boutiques (m2)	8 418
GLA MS hors restauration (m2)	18 044

Besançon Châteaufarine : faisabilité phase 2



► Besançon Chateaufarine : synthèse

Restructurer l'existant et densifier le site par la création d'un retail park

✓ Casino :

- > *Rénovation du magasin*
- > *Augmentation de la capacité d'accueil du parking : 187 places supplémentaires*

✓ Mercialys :

- > *Restructuration et rénovation de la galerie existante, thématisation, création d'un retail park en synergie avec le site actuel*
- > *+ 2 490 m² de boutiques*
+ 11 000 m² de moyennes surfaces

► « Alcudia » ou comment créer de la valeur à moyen terme

A la croisée des chemins entre croissance organique et croissance externe

✓ Impact pour Mercialys

> **485 millions d'euros* d'investissements sur 6 ans**

- » 165 millions* en restructurations et rénovations versus un plan initial de 100 millions sur 5 ans
- » 320 millions* d'acquisitions d'extensions via la Convention de Partenariat
- » Des investissements qui devraient s'accélérer dans le temps, 2007 et 2008 étant principalement des années de livraison des projets sans besoin de CDEC complémentaire

► Bénéficiaire du pipeline Casino à des conditions favorables

Maintien de l'équilibre économique d'origine

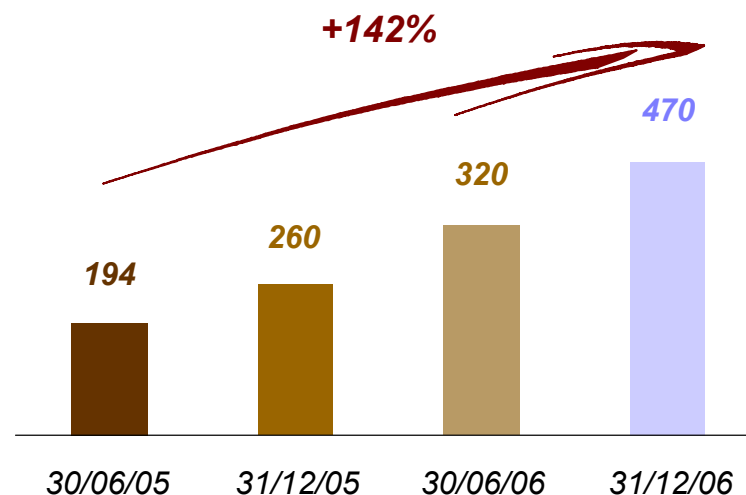
- ✓ Convention de Partenariat de 5 ans avec Casino :
 - > acquisition à un taux de capitalisation « bonifié » déterminé chaque fin d'année pour l'année suivante
 - > Risque partagés : Casino conserve le risque de promotion / Mercialys supporte le risque de commercialisation
- ✓ Après consultation d'un expert indépendant et prise en compte de l'évolution du rendement moyen des expertises du patrimoine de Mercialys, le Conseil d'Administration a approuvé les taux pour l'exercice 2007 en application de cette convention
 - ⇒ Taux de capitalisation applicable pour les options levées en 2007 par Mercialys
 - > Galeries marchandes : **6,9%** contre 8% en 2006
 - > Lots isolés, retail parks : **7,3%** contre 8,5% en 2006

► Un pipeline en forte croissance

Poursuite du développement des équipes de promotion

- ✓ Pipeline de promotion : +81% en 12 mois
- ✓ **470 millions d'euros*** contre 260 millions d'euros au 31/12/05
(projets à livrer d'ici 2012)

Valeur du pipeline promotion
En millions d'euros



► Pipeline total projets de promotion + extensions Alcudia

Un pipeline sécurisé fortement dynamisé

Livraison	Nbre d'opérations	Surfaces m ²	Investissement <i>meuros*</i>
2007	4	19 700	23
2008	12	30 600	75
2009 à 2012	24	217 600	692
Total	40	267 900	790

- ✓ Un pipeline de taille importante qui nous laisse l'opportunité d'être sélectif dans le choix des actifs neufs qui rejoindront le giron Mercialys

► Rester sélectif sur les acquisitions externes

Bénéficiaire du réseau Casino dans un marché qui se tend

- ✓ Un marché qui se durcit
- ✓ Grâce au réseau Casino nous avons pu saisir des opportunités en 2006 et continuerons à avoir un œil « local » sur le marché
- ✓ Nos investissements répondent à un certain profil :
 - > *Régionaux – Centres intercommunaux ou de proximité*
 - > *Présentant un potentiel de réversion certain ou un profil « futurs projets Alcudia »*
- ✓ Nous avons la capacité, tout en maintenant un rythme d'investissement soutenu dans les années à venir, de rester sélectif tout comme nous l'avons fait en 2006

► Les perspectives d'investissement à moyen terme sont donc en nette progression

Des perspectives d'investissement aujourd'hui chiffrées à plus de 1 milliards d'euros

- ✓ La visibilité sur nos investissements nous permet de préciser nos perspectives d'investissement à 6 ans

<i>En millions d'euros</i>	Vision octobre 2005	Vision mars 2007
Rénovations / Restructurations des centres existants	100	165
Extensions des centres existants et projets neufs	200	790*
Acquisitions	200	+ de 160**
Perspectives d'investissement : total	500	+ de 1000

* 790 millions d'euros : 320 millions d'extensions + 470 millions d'euros de projets neufs issus du pipeline Casino

** 160 millions d'euros : acquisitions déjà réalisées depuis octobre 2005

Conclusion et perspectives

► Les perspectives du secteur restent solides

Un environnement favorable à notre activité

- ✓ Le marché de l'immobilier commercial est un des plus attractifs du secteur
 - > *La consommation reste assez soutenue et les habitudes de consommation favorables, notamment aux centres intercommunaux*
 - > *Les besoins nouveaux en surfaces disponibles des grandes enseignes nationales et internationales continuent d'être très soutenus*
 - > *L'offre nouvelle restera durablement inférieure à la demande car contrainte sous l'effet de la réglementation en vigueur, qui a l'effet de la réguler*
- ✓ La réforme de l'urbanisme commercial – certaine d'ici 2009 – devrait se faire sans rupture majeure affectant l'offre future
- ✓ Avoir du patrimoine et savoir en fabriquer est un avantage concurrentiel fort et durable par rapport aux nouveaux entrants

Des perspectives qui nous permettent d'être confiants dans l'avenir

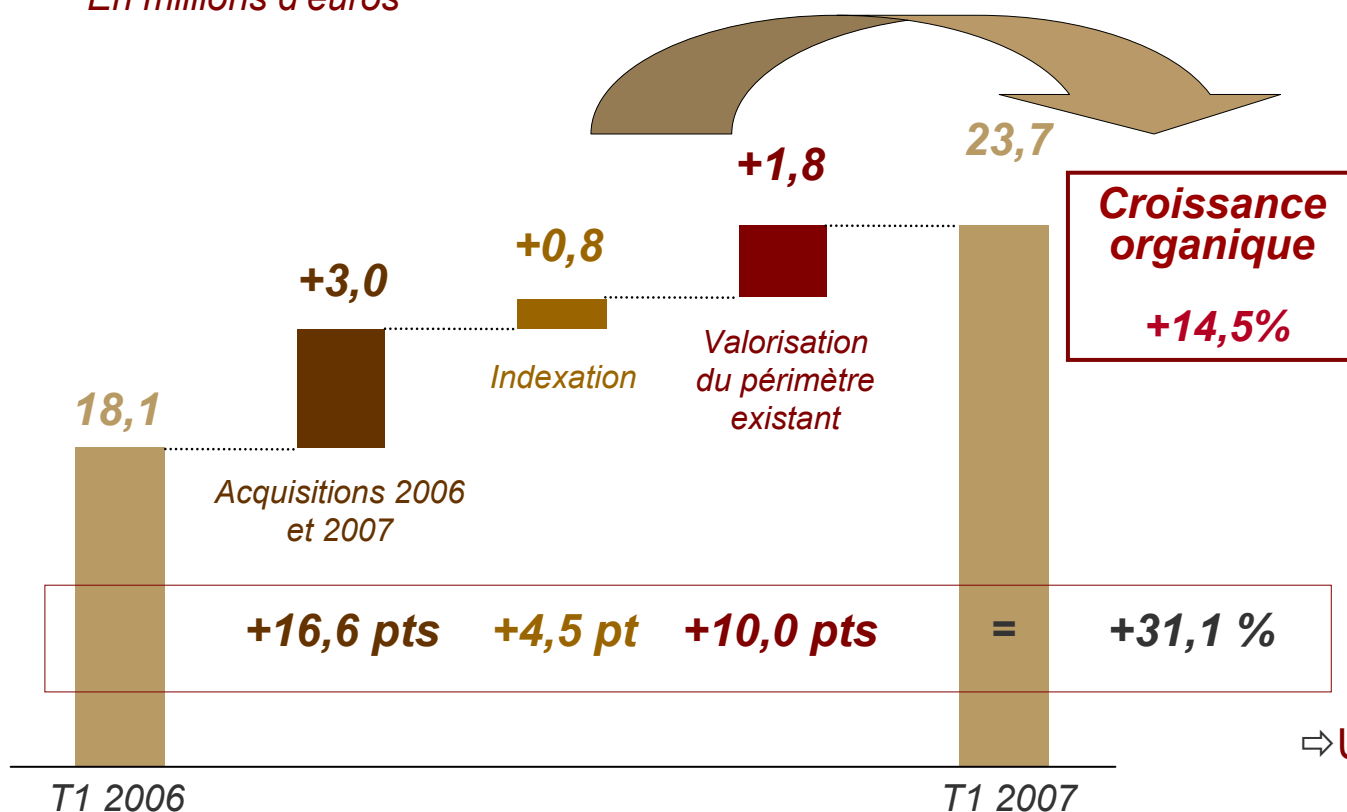
Une année 2007 qui s'annonce meilleure que 2006

- ✓ Une croissance des revenus locatifs (rappel : +13,3% en 2006) qui restera forte sur les années à venir
 - > *Objectif de croissance à deux chiffres des revenus locatifs sur une période 2007-2010*
- ✓ Une forte visibilité sur nos cash flows d'exploitation courants* (rappel : +11% en 2006)
 - > *Objectif de croissance à deux chiffres des cashflows d'exploitation courants* sur une période 2007-2010*
- ✓ **S'agissant de 2007 en particulier, 3 facteurs spécifiques renforceront la tendance :**
 - > *des investissements 2006 essentiellement réalisés en fin d'année (Corse 1, Clermont-Ferrand et Poitiers notamment),*
 - > *des investissements 2007 réalisés en début d'année (Corse 2),*
 - > *La croissance très forte de l'indice ICC du 2T06 (+7%) qui s'applique à 65% environ de notre portefeuille*

► Un premier trimestre qui confirme ces perspectives

Un trimestre marqué par une croissance forte, tant organique qu'externe

*Origines de la croissance des loyers facturés
En millions d'euros*



✓ La croissance du T1 2007 bénéficie d'une base T1 2006 basse

- Pas d'acquisitions au T1 2006
- Forte activité de renouvellement et de recommercialisations sur les 4 derniers trimestres
- Des acquisitions 2006 comptabilisées sur la fin de l'année ou tout début 2007

⇒ Un effet qui devrait se lisser tout au long de l'année

Rapports des Commissaires aux Comptes

Questions de l'Assemblée

Vote des résolutions

Assemblée Générale Mixte du 26 avril 2007 Comptes au 31 décembre 2006

Résolution n°1

- ✓ Cette résolution a pour objet l'approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2006 qui font ressortir un bénéfice de 59 167 647,91 euros.

Résolution n°2

- ✓ Cette résolution a pour objet l'approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2006 qui font ressortir un résultat net de l'ensemble consolidé, part du Groupe, de 60 468 milliers d'euros.

Résolution n°3

- ✓ Cette résolution a pour objet l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2006 et propose la distribution d'un dividende global de 51 772 431,78 euros soit 0,71 euro par action.
- ✓ Compte tenu de l'acompte sur dividende de 0,33 euro par action versé le 13 octobre 2006, le solde, soit 0,38 euro par action sera versé le 3 mai 2007.

Résolution n°4

- ✓ Cette résolution a pour objet de soumettre à votre approbation le rapport spécial établi par les commissaires aux comptes sur les conventions réglementées.

Résolution n°5

- ✓ Cette résolution a pour objet la ratification de la société Generali Assurance Vie en qualité de censeur, faite à titre provisoire par le Conseil d'administration du 27 avril 2006, conformément à l'article 23 des statuts et de fixer sa rémunération annuelle.
- ✓ La société Generali Assurances Vie a exercé ces fonctions jusqu'à la date de son absorption par la société Generali Vie (anciennement « la Fédération Continentale ») le 29 décembre 2006.

Résolution n°6

- ✓ Cette résolution a pour objet la nomination de la société Generali Vie en qualité d'administrateur pour une durée de trois ans.

Résolution n°7

- ✓ Cette résolution est relative à la ratification du transfert du siège social décidé par le Conseil d'administration du 5 mars 2007 au 10, rue Cimarosa 75116 Paris, avec effet au 1er avril 2007.

Résolution n°8

- ✓ Cette résolution a pour objet de renouveler, pour une durée de dix-huit mois, l'autorisation conférée au Conseil d'Administration a l'effet d'acquérir des actions de la Société, l'utilisation de cette autorisation ne pouvant avoir pour effet de porter le nombre d'actions détenues par la Société à plus de 10 % du nombre total des actions formant le capital social et le prix d'achat des actions ne devant pas excéder 42 euros par action.

Résolution n°9

- ✓ Cette résolution a pour objet de soumettre à votre approbation la modification des articles 25 III et 27 I des statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions du décret du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales telles que modifiées par le décret n° 2006-1566 du 11 décembre 2006.

Résolutions n°10 à 20

- ✓ Cette résolution a pour objet la délégation de compétence conférée au Conseil d'administration à l'effet :
 - ✓ d'émettre des actions ou d'augmenter le capital
 - ✓ d'émettre des valeurs mobilières
 - ✓ d'autoriser l'émission de valeurs mobilières donnant lieu à l'attribution d'actions existantes
- ✓ Cette résolution définit également la limitation globale des autorisations financières conférées au Conseil d'Administration

Résolution n°21

- ✓ L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires



Rémunérations 2006 des dirigeants

- ✓ Rémunération du Président-Directeur Général (part prise en charge par Mercialys)
 - > Rémunération fixe 2006 : 162 729 euros
 - > Rémunération variable au titre de 2006 : 117 000 euros
 - > Jetons de présence versés au titre de 2006 : 15 000 euros
- ✓ Rémunération du Directeur Général Délégué (part prise en charge par Mercialys et Mercialys gestion)
 - > Rémunération fixe 2006 : 165 331 euros
 - > Rémunération variable au titre de 2006: 89 100 euros
 - > Indemnité de rupture, du fait de la société, égale à une année de rémunération, jusqu'au 9 mai 2007. Pas de clause de non concurrence.
 - > Avantages en nature : 3 355 euros

► Composition du Conseil d'administration au 26 avril 2007

- ✓ Monsieur Jacques Ehrmann, Président
- ✓ Monsieur Bernard Bouloc (*administrateur indépendant*)
- ✓ Monsieur Thierry Bourgeron (*représentant de la société l'Immobilière Groupe Casino*)
- ✓ Monsieur Michel Favre (*représentant de la société Casino, Guichard-Perrachon*)
- ✓ Monsieur Jacques Dumas
- ✓ Monsieur Pierre Féraud
- ✓ Monsieur Gérard Koenigkheit
- ✓ Monsieur Philippe Moati (*administrateur indépendant*)
- ✓ Monsieur Eric Sasson (*administrateur indépendant*)
- ✓ Madame Catherine Soubie
- ✓ Monsieur Pierre Vaquier (*administrateur indépendant*)
- ✓ Monsieur Alban Liss (*Représentant de la société Generali Vie - Sous réserve de la nomination de l'assemblée générale d'aujourd'hui*)

► Jetons de présence – Modalités de versement

Les administrateurs :

Le montant individuel de base des jetons de présence est fixé à 15 000 euros composé comme suit :

- > *d'une partie fixe d'un montant unitaire de 5 000 euros*,*
- > *d'une partie variable d'un montant unitaire de 10 000 euros* attribuée en fonction des présences aux réunions du Conseil d'Administration,*

Les membres des comités techniques :

Les membres des comités techniques perçoivent un jeton de présence complémentaire composé comme suit :

- > *d'une partie fixe d'un montant unitaire de 4 000 euros*,*
- > *d'une partie variable d'un montant unitaire de 11 000 euros* pour les membres du Comité des Investissements et de 6 000 euros* pour les membres du Comité d'Audit et du Comité des Nominations et des Rémunérations, attribuée en fonction des présences aux réunions,*

Un jeton de présence supplémentaire de 3 000 euros sera versé au Président de chacun des Comités.

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

► Jetons de présence versés au titre de 2006

- ✓ Le montant global des jetons de présence versés à l'ensemble des administrateurs et des membres des Comités au titre de 2006, s'élève à 215 297 euros*.

(en euros)	Administrateurs		Comités		Total
	Partie fixe	Partie variable	Partie fixe	Partie variable	
Bernard Bouloc	5 000	10 000	7 000	6 000	28 000
Thierry Bourgeron	2 500	5 000	2 000	3 000	12 500
Jacques Dumas	2 500	5 000	2 000	3 000	12 500
Michel Favre	603	714	482	1 375	3 174
Pierre Féraud	2 500	5 000	2 000	5 500	15 000
Gérard Konigkheit	2 500	4 286	-	-	6 786
Philippe Moati	5 000	10 000	7 000	6 000	28 000
Eric Sasson	5 000	8 571	11 000	15 500	40 071
Catherine Soubie	2 500	5 000	2 000	3 000	12 500
Jacques Tierny	1 418	2 143	1 134	2 750	7 445
Pierre Vaquier	5 000	8 571	8 000	12 750	34 321

* Hors rémunération du censeur et y compris jetons versés à Jacques Ehrmann

** Monsieur Michel Favre a été désigné en qualité de représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon à compter du 5 octobre 2006 en remplacement de Monsieur Jacques Tierny, démissionnaire depuis le 26 juillet 2006. La partie fixe a été déterminée prorata temporis.

► Répartition du capital au 28 février 2007

