BIENVENUE CHEZ VOUS !

Document de Référence 2011

WWW.MERCIALYS.COM

mercialys
L'Esprit Voisin.

Document de référence
2011

mercialys
L'Esprit Voisin.

Sommaire

1. Rapport d'activité (Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011)

Une très belle année 2011 : une activité et une croissance soutenues tout au long de l'année 4
Une année au cours de laquelle Mercialys intensifie encore davantage sa stratégie de création de valeur 4
Une année qui confirme la solidité et la dynamique du business model de Mercialys 5

2. Rapport financier

Etats financiers 7
Commentaires sur l'activité 2011 et la structure des baux en portefeuille 10
Commentaires sur les résultats consolidés 12
Evénements postérieurs à la clôture de la période 19
Perspectives en matière d'activité 19
Commentaires sur les résultats de la société-mère Mercialys SA 20
Evènements postérieurs à l'approbation des comptes 2011
par le Conseil d'administration du 9 février 2012 21

3. Patrimoine et évaluation

Un patrimoine évalué à 2 640 millions d'euros au 31 décembre 2011 22
Un portefeuille d'actifs commerciaux diversifiés 24
Une implantation dans des zones géographiques à fort potentiel 25

4. Vie boursière

Volumes traités, évolution des cours depuis 18 mois (source euronext Paris) 31
Répartition du capital et des droits de vote au 31 janvier 2012 32
Franchissements de seuils 32
Programme de rachat d'actions 33
Convention d'actionnaires 35
Politique de distribution 36
Politique de communication 37

5. Gouvernement d'entreprise

Conseil d'administration - Direction Générale 38
Commissaires aux comptes 56
Rapport du Président 58
Rapport des Commissaires aux comptes 78

6. Développement Durable

Le développement durable, une partie intégrante de L'Esprit Voisin 79
Environnement 80
Ressources humaines 86
Parties prenantes 90
Annexes 93
Indicateurs de suivi des consommations des parties communes des centres commerciaux 93

7. Organisation du Groupe Mercialys Relations avec les autres sociétés du Groupe Casino

Organisation opérationnelle 97
Relations avec les autres sociétés du Groupe Casino 98
Filiales et participations - Organigramme du Groupe Mercialys 105

8. Analyse et couverture des risques

Facteurs de risques 110
Assurances et couverture des risques 120

9. Comptes consolidés

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 122
Etats financiers 123
Notes aux états financiers consolidés 127

10. Comptes sociaux

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 159
Compte de résultat 161
Bilan 162
Tableau des flux de trésorerie 163
Annexe aux comptes sociaux 164
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés 179

11. Assemblée générale

Rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale extraordinaire 183
Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire 184
Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire 188

12. Informations complémentaires

Informations générales 189
Acte constitutif et statuts 193
Documents accessibles au public 199
Capital social 200
Historique 206
Recherche et développement, brevets et licences 207
Responsable du Document de référence 208
Tableau de concordance 209

1. Rapport d'activité
(Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011)

Une très belle année 2011 : une activité et une croissance soutenues tout au long de l'année 4
Une année au cours de laquelle Mercialys intensifie encore davantage sa stratégie de création de valeur 4
Une année qui confirme la solidité et la dynamique du business model de Mercialys 5

Une très belle année 2011 : une activité et une croissance soutenues tout au long de l'année

Les revenus locatifs ont connu à nouveau en 2011 une progression solide de +7,7%, en raison à la fois de la croissance interne, soutenue par la poursuite de l'extraction de la valeur sur notre portefeuille de baux, et par la croissance externe dopée par les livraisons de projets Esprit Voisin 2010 et 2011.

La croissance organique des loyers facturés est restée soutenue en 2011. Elle est le fruit du travail permanent des équipes pour optimiser la valeur des baux en portefeuille via notamment les renouvellements et les recommercialisations réalisés sur l'année.
2011 a ainsi été une année record pour Mercialys en matière de commercialisation avec 402 baux signés sur l'exercice, contre 351 en 2010 qui était déjà une année exceptionnelle en matière de signature de baux.

La croissance externe a été principalement alimentée par les projets Esprit Voisin dont le rythme des livraisons s'est fortement accéléré depuis 2010 : après les 7 projets livrés en 2010, ce sont 11 programmes qui ont été livrés en 2011 représentant une valeur locative de 10,3 millions d'euros en année pleine pour une surface GLA de 112 900 m² créée, restructurée et/ou rénovée.

Le résultat des opérations par action (FFO [1]) est en progression de +10,0% au 31 décembre 2011 sous l'effet combiné de la croissance des revenus locatifs, d'honoraires additionnels liés au développement de l'activité de prestation de service pour compte de tiers, et d'une évolution maîtrisée des coûts.

Une année au cours de laquelle Mercialys intensifie encore davantage sa stratégie de création de valeur

Mercialys a réalisé en 2011 155 millions d'investissements.
Après 7 livraisons de projets Esprit Voisin en 2010, le déploiement du programme s'est encore intensifié en 2011 avec 11 livraisons de projets Esprit Voisin réalisées sur l'exercice qui sont venues renforcer nos sites en taille et en qualité. Le rythme de livraisons de projets Esprit Voisin est à un niveau jamais atteint auparavant qui va encore s'accélérer sur les années à venir avec 13 livraisons d'extensions Esprit Voisin prévues en 2012 et plus d'une douzaine en préparation pour 2013.

Le déploiement du programme Esprit Voisin s'accompagne depuis 2010 d'une politique de rotation des actifs qui participe au recentrage du portefeuille.
Ainsi, au cours de l'année 2011, 16 actifs matures ont été cédés à des investisseurs de long-terme pour un montant total de 120 millions d'euros acte en mains, soit environ 5% de la valeur du portefeuille.

Au total, sur deux ans, ce sont 61 actifs qui ont été cédés pour un montant de 242 millions d'euros.
Il s'agit d'actifs matures constitués essentiellement de galeries de services, de surfaces alimentaires, de murs de magasins et restaurants isolés, de divers lots de copropriété, d'actifs isolés, ainsi que quelques centres commerciaux à maturité.

Ce processus de rotation d'actifs couplé à la mise en œuvre du programme Esprit Voisin a significativement transformé le portefeuille d'actifs et participe à sa dynamique : la taille moyenne des actifs augmente en même temps que leur nombre diminue.

Cette politique d'arbitrage sur des actifs à maturité s'inscrit dans la stratégie de Mercialys de se concentrer sur son cœur de métier qui consiste à travailler et mettre en valeur des actifs à potentiel afin d'en optimiser la valeur.

[1] Funds From Operations/action : résultat net part du Groupe hors amortissements et plus-values de cession/action (en pondéré totalement dilué).

Une année qui confirme la solidité et la dynamique du business model de Mercialys

Dans un environnement macro-économique moins favorable, les chiffres d'affaires des commerçants en centres commerciaux ont montré une bonne résistance au cours de l'année 2011. Au sein du secteur, les centres intercommunaux – le segment sur lequel Mercialys est le plus présent – ont particulièrement bien tiré leur épingle du jeu avec des chiffres d'affaires des commerçants en légère hausse en 2011 par rapport à 2010.
Au cours de l'année écoulée, les indicateurs de gestion clés de Mercialys montrent que l'impact de l'environnement sur ses locataires est resté limité et mettent en évidence la résistance du portefeuille.

Les performances de Mercialys reposent sur un business model très résistant assis à la fois sur les fondamentaux du secteur de l'immobilier commercial et sur les atouts propres à Mercialys.

Le secteur des centres commerciaux présente un profil extrêmement dynamique et résistant.

Intrinsèquement lié aux fondamentaux du commerce, le secteur offre un double avantage en matière de performance :

- une visibilité sur les cashflows très forte avec un socle de revenu solide et indexé, des taux de vacance très bas du fait du droit au bail, spécificité du commerce en France (qui amène le locataire qui souhaite résilier son bail à rechercher lui-même son successeur) et une mutualisation des risques sur un grand nombre de sites et de baux ;
- une capacité permanente à créer de la valeur en travaillant le merchandising et l'animation des centres, les négociations de renouvellement et de commercialisation et en menant une politique de rénovation et de restructuration des sites afin d'améliorer leur compétitivité.

Dans ce cadre, Mercialys a mis en place une organisation souple en réunissant et développant des compétences spécialisées sur les fonctions créatrices de valeur, et en s'adossant à la force d'un grand groupe, ce qui lui permet notamment de mutualiser ses fonctions de back-office.

A cela s'ajoutent les atouts propres à Mercialys qui s'appuient sur un schéma d'évolution dynamique associé à un risque bien maîtrisé :

- Mercialys est un pure-player de l'immobilier de commerce sur des actifs situés exclusivement en France.
- Mercialys dispose de bonnes perspectives en matière de croissance organique du fait du potentiel de revalorisation existant sur son portefeuille de baux.
- Les centres commerciaux de Mercialys bénéficient d'un positionnement porteur profitant à la fois de l'attrait des consommateurs pour des sites de proximité et d'ancrage local, et d'une situation géographique favorable sur le territoire avec des implantations dans les régions les plus dynamiques (Rhône-Alpes, PACA, Arc Atlantique).
- Mercialys dispose d'un accès sécurisé à la croissance externe. La Convention de Partenariat signée avec le Groupe Casino permet, en effet, à Mercialys de bénéficier d'un accès, à des tarifs favorables par rapport aux prix du marché, aux projets de développement réalisés par les équipes de promotion. La taille significative du pipeline de Casino lui permet de rester sélective sur les opportunités d'investissements se présentant sur le marché.
- Mercialys dispose d'une équipe de spécialistes de la transformation des centres commerciaux visant la croissance et le rendement du portefeuille, focalisée autour d'un concept structurant et novateur : l'Esprit Voisin.
- Casino et Mercialys développent sur l'ensemble de leurs sites un programme très ambitieux et unique dans sa dimension, le programme Esprit Voisin, créateur de valeur pour les deux parties, et que deux structures sans lien l'une à l'autre ne pourraient mener avec une telle envergure. Les restructurations/extensions réalisées dans le cadre de ce programme sont développées sur des sites existants ; ce qui limite considérablement les risques pris par Mercialys et les enseignes, d'autant plus que les travaux ne démarrent que lorsque les nouveaux programmes sont précommercialisés au minimum à hauteur de 60%.

Mercialys entend poursuivre la stratégie qui lui a réussi depuis plus de cinq ans. Les années 2006-2011 ont été les années du lancement et du démarrage du déploiement du programme Alcudia/L'Esprit Voisin, véritable moteur de la création de valeur sur le portefeuille de Mercialys. Ce déploiement s'est appuyé sur L'Esprit Voisin : la marque de fabrique créée par Mercialys qui se décline dans tous les aspects de la création de valeur. Cette démarche différenciante à la fois architecturale, marketing et commerçante vise notamment à adapter la conception des centres et le mix des enseignes aux attentes des clients, et, plus généralement, à anticiper les évolutions de l'environnement pour réagir efficacement face à la concurrence. Cette stratégie s'est accompagnée à partir de fin 2010 d'une politique d'arbitrage sur les actifs matures qui a permis à Mercialys de recentrer son portefeuille sur des actifs forts sur leur zone de chalandise.
En s'appuyant sur le positionnement développé au cours de ces 6 dernières années, Mercialys entend poursuivre sa transformation en « Foncière commerçante », une transformation fondée sur notre différenciation reposant sur notre marque L'Esprit Voisin, sur un partenariat renforcé avec nos commerçants et sur le développement d'offres retail nouvelles, et, ce, au bénéfice de nos clients et de nos commerçants.

2. Rapport financier

Etats financiers 7
Commentaires sur l'activité 2011 et la structure des baux en portefeuille 10
Commentaires sur les résultats consolidés 12
Evénements postérieurs à la clôture de la période 19
Perspectives en matière d'activité 19
Commentaires sur les résultats de la société-mère Mercialys SA 20
Evénements postérieurs à l'approbation des comptes 2011
par le Conseil d'administration du 9 février 2012 21

Le Groupe Mercialys est ci-après désigné sous la dénomination Mercialys ou la Société.

Les états financiers consolidés au 31 décembre du Groupe Mercialys sont établis conformément aux normes et interprétations publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) telles qu'adoptées par l'Union européenne et rendues obligatoires à la date de clôture de ces états financiers.

Les méthodes comptables ont été appliquées d'une façon permanente à l'ensemble des périodes présentées dans les états financiers consolidés.

2.1. Etats financiers

Les procédures d'audit ont été effectuées et le rapport de certification des comptes consolidés est en cours d'émission.

2.1.1. Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	12/2009	12/2010	12/2011
Revenus locatifs	134 237	149 506	161 005
Impôt foncier non récupéré	(167)	(205)	–
Charges locatives non récupérées	(3 061)	(3 746)	(3 578)
Charges sur immeubles	(5 249)	(5 227)	(5 692)
Loyers nets	125 760	140 328	151 735
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	3 133	2 837	6 214
Autres charges	(6 517)	(6 669)	(6 883)
Charges de personnel	(7 673)	(8 798)	(9 796)
Dotations aux amortissements	(21 746)	(25 528)	(23 981)
Reprises/(Dotations) aux provisions pour risques et charges	148	39	55
Autres produits opérationnels	555	122 127	121 359
Autres charges opérationnelles	(525)	(90 754)	(90 763)
Résultat opérationnel	93 135	133 582	147 941
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	*310*	*370*	*519*
Coût de l'endettement financier brut	*(512)*	*(242)*	*(324)*
Produit de la trésorerie nette (Coût de l'endettement financier net)	(202)	128	195
Autres produits financiers	2	6	620
Autres charges financières	(63)	(48)	(27)
Résultat financier	(262)	86	788
Impôt	189	29	(1 298)
Résultat net de l'ensemble consolidé	93 062	133 697	147 430
Dont intérêts minoritaires	33	157	48
Dont part du Groupe	93 029	133 540	147 382
Résultat par action (en euro) [1]			
Résultat net, part du Groupe (en euro)	1,09	1,46	1,60
Résultat net dilué, part du Groupe (en euro)	1,09	1,45	1,60

[1] Sur la base du nombre d'actions moyen pondéré sur la période retraité des actions propres :
- Nombre moyen pondéré d'actions non dilué en 2011 = 91 865 647 actions ;
- Nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué en 2011 = 91 892 112 actions.

2.1.2. Bilan consolidé

Actifs

(en milliers d'euros)	12/2009	12/2010	12/2011
Immobilisations incorporelles	26	21	104
Immobilisations corporelles	802	714	628
Immeubles de placement	1 573 139	1 604 279	1 624 811
Actifs financiers non courants	12 964	11 738	13 602
Actifs d'impôts différés	221	222	100
Actifs non courants	1 587 152	1 616 974	1 639 245
Stock [1]			9 002
Créances clients	6 043	16 381	16 328
Autres créances [2]	13 896	24 488	34 971
Compte courant Casino SA	67 034	68 209	44 358
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 869	9 156	3 143
Immeubles de placement destinés à la vente			8 937
Actifs courants	89 842	118 234	116 739
Total actifs	**1 676 994**	**1 735 208**	**1 755 984**

Capitaux propres et passifs

(en milliers d'euros)	12/2009	12/2010	12/2011
Capital social	91 968	92 001	92 023
Réserves liées au capital	1 422 410	1 424 363	1 424 004
Réserves consolidées	38 685	43 390	65 573
Résultat part du Groupe	93 029	133 540	147 382
Acomptes sur dividendes	(39 790)	(45 915)	(49 593)
Capitaux propres part du Groupe	1 606 302	1 647 379	1 679 389
Intérêts minoritaires	606	727	492
Capitaux propres totaux	1 606 908	1 648 106	1 679 881
Provisions non courantes	125	209	228
Dettes financières non courantes	7 357	9 619	6 870
Dépôts et cautionnements	21 333	23 108	23 669
Dettes non courantes d'impôt et passifs d'impôts différés	603	223	520
Passifs non courants	29 418	33 159	31 286
Dettes fournisseurs	9 340	9 171	8 168
Dettes financières courantes	3 784	2 833	4 729
Provisions courantes	888	891	569
Autres dettes courantes	26 029	40 418	30 286
Dette d'impôt exigible courant	626	631	1 066
Passifs courants	40 667	53 944	44 818
Total capitaux propres et passifs	**1 676 994**	**1 735 208**	**1 755 984**

(1) Mercialys développe l'extension de la galerie commerciale de Pessac qu'elle a cédée en VEFA en 2011, extension devant être livrée en novembre 2012. S'agissant d'une opération de promotion immobilière, les coûts engagés ont été comptabilisés en stocks à l'actif du bilan.
(2) La hausse des autres créances est principalement liée à de la TVA récupérable sur les acquisitions de projets réalisées en fin d'année 2011. Ces sommes seront recouvrées en 2012.

2.1.3. Tableau consolidé des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	12/2009	12/2010	12/2011
Résultat Net - Part du Groupe	93 029	133 540	147 382
Intérêts minoritaires	33	157	48
Résultat net de l'ensemble consolidé	**93 062**	**133 697**	**147 430**
Dotation aux amortissements et aux provisions, nette des reprises	21 613	25 343	23 648
Charges et produits calculés liés aux stocks options et assimilés	611	701	425
Autres charges et produits calculés [1]	(42)	5 706	3 896
Amortissements, provisions et autres éléments non décaissables	**22 182**	**31 750**	**27 968**
Résultat sur cessions d'actifs	(40)	(32 556)	(32 455)
Capacité d'Autofinancement (CAF)	**115 204**	**132 890**	**142 943**
Coût/Produit de l'endettement financier net (hors variation de juste valeur et amortissements)	202	(128)	(195)
Charge d'impôt (y compris différé)	(189)	(29)	1 298
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt	**115 215**	**132 734**	**144 047**
Impôts versés	(746)	(90)	(760)
Variation du BFR liée à l'activité hors dépôts et cautionnements [2]	(4 151)	(17 227)	(18 633)
Variation des dépôts et cautionnements	1 960	1 775	561
Flux nets de trésorerie générés par l'activité	**112 279**	**117 192**	**125 214**
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement et autres immobilisations	(25 660)	(125 352)	(143 967)
Décaissements liés aux acquisitions d'actifs financiers non courants	(478)	(10)	(4 094)
Encaissements liés aux cessions d'immeubles de placement et autres immobilisations	2 830	112 569	110 252
Encaissements liés aux cessions d'actifs financiers non courants	–	5	5
Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle [3]	1 682	(4 433)	(7 126)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	**(21 626)**	**(17 220)**	**(37 804)**
Distribution de dividendes aux actionnaires	(11 700)	(51 380)	(69 827)
Acompte sur dividendes	(7 872)	(45 915)	(49 593)
Dividendes versés aux minoritaires	(43)	(37)	(282)
Augmentation et diminution de capital de la société mère [4]	(3 003)	217	356
Autres opérations avec les actionnaires minoritaires	–	1	–
Variations des actions propres	(4 131)	3 165	2 731
Augmentation des emprunts et dettes financières	–	4 401	–
Diminution des emprunts et dettes financières	(4 712)	(2 054)	(2 233)
Intérêts financiers nets versés	(202)	128	195
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	**(31 663)**	**(91 474)**	**(118 653)**
Variation de trésorerie	**58 991**	**8 498**	**(31 243)**
Trésorerie nette d'ouverture	8 867	67 858	76 356
Trésorerie nette de clôture	67 858	76 356	45 113
Dont Compte-courant Casino SA	*67 034*	*68 209*	*44 358*
Dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	*2 869*	*9 256*	*3 143*
Dont Concours bancaires	*(2 045)*	*(1 009)*	*(2 388)*

[1] Les autres charges et produits calculés sont essentiellement composés :

des droits d'entrés reçus des locataires, étalés sur la durée du bail	+657	+5 278	+2 600
de la désactualisation des baux à construction	(783)	(831)	(605)

[2] La variation du besoin en fonds de roulement se décompose ainsi :

Créances clients	(1 590)	(10 338)	144
Dettes fournisseurs	(5)	(169)	(1 005)
Autres créances et dettes	(2 556)	(6 720)	(8 711)
Stocks de promotion immobilière	–	–	(8 774)
	(4 151)	**(17 227)**	**(18 633)**

[3] En début d'année 2010, le Groupe a procédé au paiement des titres de la société GM Geispolsheim acquise en fin d'année 2009 pour 4 433 milliers d'euros. Sur l'exercice 2009, seuls les frais relatifs à cette opération (129 milliers d'euros) avaient été payés. Les autres variations de périmètre comptabilisées sur l'exercice 2009 étaient liées à l'opération d'apport en nature. Elles correspondaient aux frais de l'opération (247 milliers d'euros) et à la trésorerie nette positive des sociétés acquises (2 058 milliers d'euros).

[4] Sur l'exercice 2009, le flux négatif indiqué sur la ligne « Augmentation de capital » correspondait aux frais liés aux opérations d'apport en nature et de distributions de dividende rémunérées par émission d'actions. En fin d'année 2010, la société Mercialys a réalisé une augmentation de capital de 657 milliers d'euros dans le cadre de l'attribution de plans d'actions aux salariés. En 2011, la société Mercialys a réalisé une augmentation de capital de 356 milliers d'euros dans le cadre de levées d'options réalisées par les salariés du Groupe sur des plans d'options de souscription d'actions qui leur avait été attribués.

2.2. Commentaires sur l'activité 2011 et la structure des baux en portefeuille

2.2.1. Les principaux indicateurs de gestion

- L'activité de renouvellement, recommercialisation et commercialisation de nouveaux espaces a atteint un nouveau record en 2011 avec 402 baux signés (contre 351 en 2010) :
  - Les renouvellements et les recommercialisations réalisés en 2011 ont porté sur 255 baux (contre 237 en 2010) pour une croissance de la base locative annualisée repectivement de +20% et +172% (base vacants depuis plus d'un an à zéro)/ +38% (base vacants au dernier loyer connu).
  - 147 baux ont été signés au titre des nouveaux espaces en développement (contre 114 en 2010).

Avec la mise en place d'une équipe dédiée en 2010, l'activité de Speciality Leasing (locations précaires) a, elle aussi, continué à se développer fortement et connu une année record avec une croissance des loyers comptabilisés de +15% : 3,9 millions d'euros de loyers comptabilisés sur 2011 (contre 3,4 millions d'euros de loyers comptabilisés sur 2010), soit 0,5 million d'euros de plus qu'en 2010.

Mercialys dispose à fin 2011 d'un stock important de baux arrivés à échéance qui lui permettra de poursuivre le travail d'extraction de la valeur du portefeuille sur les années à venir.

Echéancier des baux		Loyer minimum garanti (en millions d'euros)	Part des baux échus/ Loyer minimum garanti
Echus au 31/12/2011	447 baux	17,4	11,9%
2012	266 baux	14,9	10,2%
2013	147 baux	5,5	3,8%
2014	124 baux	6,1	4,2%
2015	197 baux	9,3	6,3%
2016	247 baux	12,5	8,6%
2017	154 baux	8,1	5,5%
2018	239 baux	15,6	10,7%
2019	161 baux	8,5	5,8%
2020	333 baux	27,6	18,8%
2021	265 baux	15,8	10,8%
Au-delà	69 baux	5,2	3,6%
Total	**2 649 baux**	**146,5**	**100%**

Le stock important de baux arrivés à échéance s'explique par des négociations en cours (amiables ou avec l'intervention d'un juge des loyers), des refus de renouvellements avec paiement d'une indemnité d'éviction, des négociations globales par enseignes, des temporisations tactiques…

- Le taux de recouvrement sur 12 mois reste élevé : 98,3% de la facturation totale 2011 encaissée au 31 décembre 2011 (vs 98,0% au 31 décembre 2010).
- Le nombre de locataires en liquidation judiciaire au 31 décembre 2011 reste stable par rapport au 31 décembre 2010 et marginal (19 locataires sur 2 649 baux en portefeuille au 31 décembre 2011). 13 défaillances ont été enregistrées sur l'exercice.
- Le taux de vacance courante - qui exclut la vacance « stratégique » décidée afin de faciliter la mise en place des plans de restructuration initiés par les équipes du programme L'Esprit Voisin - reste à un niveau faible. Il s'élève à 2,0% au 31 décembre 2011 (contre 2,1% au 31 décembre 2010).
  Le taux de vacance total[1] s'élève, lui, à 2,6% au 31 décembre 2011, soit un taux stable par rapport au 31 décembre 2010.
- Le coût d'occupation[2] de nos locataires s'établit à 9,4% sur les grands centres commerciaux (loyer + charges TTC/chiffre d'affaires TTC des commerçants), en augmentation de +0,5 point par rapport au 31 décembre 2010, sous l'effet des nouveaux baux intégrés au périmètre dont le taux d'effort moyen est de 10,7%.
  A périmètre comparable, le coût d'occupation s'établit à 9,2% au 31 décembre 2011.
  Ce taux reste un niveau assez modéré comparé aux pairs de Mercialys. Il traduit à la fois le poids raisonnable du coût de l'immobilier dans le compte d'exploitation des commerçants et la marge d'augmentation possible de ces loyers lors des renouvellements ou à l'occasion de restructurations.
- La valeur locative brute moyenne du parc de Mercialys augmente de +10 euros/m² en 12 mois pour s'établir à 213 euros/m² au 31 décembre 2011, sous l'effet des cessions et des entrées de périmètre intervenues sur la période. La hausse des loyers à périmètre constant est de +4 euros/m², la moyenne des actifs cédés est de 170 euros/m², et celle des commercialisations Esprit Voisin entrées dans le portefeuille de 308 euros/m² pour les boutiques.
- Les loyers perçus par Mercialys proviennent d'enseignes très diversifiées puisque, à l'exception des Cafétérias Casino (7%), de Casino (12%), de Feu Vert (3%) et de H&M (2%), aucun autre locataire ne représente plus de 2% du loyer total. Le poids de Casino dans les loyers totaux représente 18,7% au 31 décembre 2011, en baisse de -0,5 point par rapport au 31 décembre 2010, en raison principalement de la cession fin 2011 de restaurants isolés qui étaient loués à des enseignes du Groupe Casino.

[1] Valeur locative des locaux vacants/(loyer minimum garanti annualisé des locaux occupés + Valeur locative des locaux vacants).
[2] Rapport entre le loyer et les charges payés par un commerçant et son chiffre d'affaires (loyer + charges TTC)/CA TTC des commerçants.

La répartition entre enseignes nationales et locales des loyers contractuels en base annualisée est la suivante :

	Nombre de baux	LMG*+ variable annuels 31/12/11 (en millions d'euros)	31/12/2011 En %	31/12/2010 En %
Enseignes nationales [3]	1 557	88,7	61%	63%
Enseignes locales	894	30,4	21%	18%
Cafétérias Casino/Restauration	87	10,4	7%	8%
Autres enseignes Groupe Casino	111	17,0	12%	11%
Total	**2 649**	**146,5**	**100%**	**100%**

* LMG = Loyer minimum garanti.

La répartition des loyers de Mercialys par secteur d'activité reste également très diversifiée.
Cette répartition a évolué au 31 décembre 2011 par rapport au 31 décembre 2010, en particulier sur les secteurs de l'équipement de la personne (+1,8 point), culture/cadeaux/loisirs (+1,6 point), équipement du ménage (-1,5 point) et de l'alimentation/restauration (-0,5 point), sous l'effet combiné des cessions d'actifs intervenues fin 2011 qui intégraient notamment des cafeterias Casino, et des livraisons 2011 de programmes Esprit Voisin qui ont eu un impact important sur le mix des loyers par secteur d'activité.

Répartition des loyers par secteur d'activité % loyer	31/12/2011	31/12/2010
Equipement de la personne	32,6%	30,8%
Alimentation et restauration	13,2%	13,7%
Equipement du ménage	9,8%	11,3%
Beauté et santé	13,1%	12,7%
Culture, cadeaux, loisirs	14,9%	13,3%
Services	4,6%	5,3%
Grandes surfaces alimentaires	11,8%	12,9%
Total	**100,0%**	**100,0%**

La structure des loyers au 31 décembre 2011 confirme la prédominance, en termes de masse locative, des baux à clause variable :

	Nombre de baux	En millions d'euros	31/12/2011 En %	31/12/2010 En %
Baux avec clause variable	1 485	93,7	64%	60%
■ *dont Loyer Minimum Garanti*		*92,0*	*63%*	*59%*
■ *dont Loyer Variable*		*1,7*	*1%*	*1%*
Baux sans clause variable	1 164	52,7	36%	40%
Total	**2 649**	**146,5**	**100%**	**100%**

La part des baux disposant d'une clause variable a fortement progressé entre le 31 décembre 2010 et le 31 décembre 2011 sous l'effet des cessions d'actifs réalisées en fin d'année 2011 dont un certain nombre de baux ne disposaient pas d'une clause de loyers variables et de l'entrée de nouveaux baux disposant, eux, d'une clause de loyers variables.

[3] Inclut les loyers de surfaces d'hypermarchés acquises dans le cadre de l'opération d'apport du S1 2009 devant faire l'objet d'une transformation en boutiques (Garantie locative de Casino jusqu'à la fin des travaux de restructuration).

2.3. Commentaires sur les résultats consolidés

2.3.1. Loyers facturés, revenus locatifs et loyers nets

Les revenus locatifs comprennent pour l'essentiel les loyers facturés par la Société, auxquels s'ajoutent pour une part limitée les droits d'entrée et indemnités de déspécialisation versés par les locataires et étalés sur la durée ferme du bail (36 mois de façon usuelle).

Sur l'année 2011, les loyers facturés représentent 153,4 millions d'euros contre 144,7 millions d'euros pour l'année 2010, soit une hausse de **+6,0%**.

(en milliers d'euros)	2011	2010	2009
Loyers facturés	153 385	144 695	130 911
Droit d'entrée	7 621	4 811	3 326
Revenus locatifs	161 005	149 506	134 237
Charges locatives et impôt foncier non refacturables	–3 578	–3 951	–3 328
Charges sur immeuble	–5 692	–5 227	–5 249
Loyers nets	**151 735**	**140 328**	**125 760**

Les loyers facturés progressent sur l'année 2011 de +6,0% par rapport à 2010, et atteignent 153,4 millions d'euros sous l'effet :

- d'une croissance organique des loyers facturés soutenue : +3,2 points (dont indexation[4] : +0,5 point et loyers variables : +0,1 point), soit +4,7 millions d'euros ;
- de l'impact des ouvertures de projets Esprit Voisin et de l'entrée du centre commercial de La Caserne de Bonne dans le portefeuille fin 2010 : +8,8 points d'impact sur la croissance des loyers facturés, soit +12,7 millions d'euros ;
- de l'effet des cessions d'actifs réalisées en fin d'année 2010[5] et 2011 qui réduit notre base de loyers : -5,7 points, soit -8,3 millions d'euros.

L'évolution des loyers facturés de l'année est par ailleurs influencée par des éléments non récurrents, principalement la vacance stratégique liée aux programmes de restructuration en cours qui a un léger impact négatif sur la croissance des loyers facturés en 2011 (-0,2 point), soit -0,4 million d'euros.

Les revenus locatifs comprennent également les droits d'entrée et indemnités de déspécialisation payés en sus du loyer par les locataires lors de la conclusion du bail ou lors d'un changement d'activité en cours de bail. Pour l'année 2011, les revenus locatifs sont en hausse de **+7,7%** par rapport à 2010.

Les droits d'entrée et indemnités de déspécialisation perçus au 31 décembre 2011[6] se sont maintenus à un niveau élevé, après une année 2010 qui avait déjà bénéficié d'un montant important de droits d'entrée. Cela s'explique à la fois par les droits d'entrée récurrents reçus dans le cadre des recommercialisations effectuées sur l'exercice qui ont connu une hausse significative par rapport à 2010, et par le montant élevé de droits d'entrée perçus dans le cadre des livraisons de programmes Esprit Voisin intervenues au cours de l'année 2011.

Au total, les droits d'entrée et indemnités de déspécialisation perçus en 2011 s'élèvent à 10,2 millions d'euros, contre 10,1 millions d'euros en 2010, et se décomposent comme suit :

- 4,8 millions d'euros de droits d'entrée et indemnités de déspécialisation liés à l'activité courante de recommercialisation (contre 3,2 millions d'euros en 2010) ;
- 5,4 millions d'euros de droits d'entrée liés principalement aux commercialisations des programmes d'extensions/restructurations livrés en 2011 – essentiellement Geispolsheim, Ajaccio, Marseille La Valentine, Annemasse, Auxerre et Villefranche – (contre 6,9 million d'euros en 2010 principalement sur les sites de Brest, Castres, Annecy, Sainte Marie de La Réunion et Paris St Didier 16e).

Après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS, les droits d'entrée comptabilisés sur l'année 2011 affichent une hausse significative de +58,4% et s'établissent à 7,6 millions d'euros (contre 4,8 millions d'euros à fin décembre 2010) sous l'effet des importants droits d'entrée perçus à la fois en 2011 et 2010.

Loyers nets

Les loyers nets correspondent à la différence entre les revenus locatifs et les charges directement affectables aux sites. Ces charges regroupent les impôts fonciers et les charges locatives non refacturés aux locataires, ainsi que les charges sur immeubles (composées principalement des honoraires de gestion locative versés au property manager et non refacturés et de certaines charges directement imputables à l'exploitation des sites).
Les charges entrant dans le calcul des loyers nets représentent 9,3 millions d'euros sur l'exercice 2011 contre 9,2 millions d'euros pour 2010, en hausse légère de +1%. Cette progression limitée s'explique notamment par une baisse significative des charges locatives et honoraires de gestion non récupérés sous

(4) L'indexation 2011 correspond, dans la grande majorité des baux, soit à la variation de l'indice ICC, soit à la variation de l'indice ILC comprises entre le deuxième trimestre 2009 et le deuxième trimestre 2010 (respectivement +1,27% et -0,22%).
(5) Cf. communiqué de presse sur l'activité 2010 publié le 17 janvier 2011.
(6) Droits d'entrée perçus en trésorerie avant prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS (étalement des droits d'entrée sur la durée ferme des baux).

l'effet des actions de recommercialisation menées sur les lots vacants et grâce à la politique de rotation des actifs qui a permis de sortir du portefeuille un certain nombre de baux anciens – ne prévoyant pas systématiquement la refacturation des charges aux locataires – alors que dans le même temps le portefeuille intégraient des baux neufs signés dans le cadre des livraisons Esprit Voisin.
Les loyers nets représentent en 2011 151,7 millions d'euros contre 140,3 millions d'euros pour 2010, soit une progression de +8,1%.

2.3.2. Revenus de gestion, charges de structure et résultat opérationnel

Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités

Les revenus de gestion, d'administration et d'autres activités comprennent notamment les honoraires facturés au titre de prestations de service réalisées par certaines équipes de Mercialys (que ce soit dans le cadre d'une prestation de conseil réalisée par l'équipe dédiée au programme L'Esprit Voisin qui travaille de façon transversale pour Mercialys et le Groupe Casino, ou dans le cadre de la prestation de direction de centre réalisée par les équipes), des honoraires de commercialisation et des honoraires de conseil dans le cadre d'opérations spécifiques pour compte de tiers.

Les honoraires facturés ont connu une forte augmentation sur l'exercice 2011. Ils s'établissent à 6,2 millions d'euros au 31 décembre 2011 contre 2,8 millions d'euros au 31 décembre 2010.
L'année 2011 a, en effet, bénéficié du développement de l'activité de prestation de service pour compte de tiers. Mercialys a ainsi comptabilisé 2,2 millions d'euros en 2011 au titre d'honoraires de conseil perçus dans le cadre de la création d'un fonds d'actifs commerciaux matures avec Union Investment (cf partie 2.3.7 du présent rapport). Mercialys a également facturé 0,8 million d'euros d'honoraires non récurrents de conseil, d'asset management et de commercialisation dans le cadre de prestations réalisées pour des sociétés tierces.

Charges de personnel

Les charges de personnel correspondent à l'ensemble des coûts des équipes de direction et de gestion de Mercialys dont l'effectif s'élève à 70 personnes en CDI au 31 décembre 2011 (contre 67 au 31 décembre 2010).

En parallèle du développement de l'activité pour compte propre et pour compte de tiers, les charges de personnel ont fortement progressé sur l'exercice 2011 (+11,3%) du fait de l'impact en année pleine des recrutements effectués en 2010 auxquels se sont ajoutés 3 nouveaux collaborateurs recrutés en 2011. Ces derniers sont venus renforcer les équipes dans le cadre, notamment, du déploiement du programme Esprit Voisin.
En conséquence, les charges de personnel se sont élevées à 9,8 millions d'euros en 2011, contre 8,8 millions d'euros en 2010.

Une partie de ces charges de personnel fait l'objet d'une facturation d'honoraires, que ce soit dans le cadre d'une prestation de conseil réalisée par l'équipe dédiée au programme L'Esprit Voisin qui travaille de façon transversale pour Mercialys et le Groupe Casino, ou dans le cadre de la prestation de direction de centre réalisée par les équipes.

Autres charges

Les autres charges comprennent principalement les coûts de structure. Ces coûts de structure regroupent notamment les dépenses de communication financière, les jetons de présence versés aux membres du Conseil d'administration, les dépenses de communication institutionnelle, les frais d'études marketing, les honoraires versés au Groupe Casino pour les travaux objets de la Convention de Prestation de Services (comptabilité, gestion financière, direction des ressources humaines, gestion, informatique), les honoraires divers (Commissaires aux comptes, conseil, études) et les dépenses d'expertise du parc immobilier.

Au cours de l'exercice 2011, ces charges se sont élevées à 6,9 millions d'euros contre 6,7 millions d'euros en 2010, soit une hausse de +3,2%, essentiellement du fait de l'augmentation des coûts de fonctionnement/frais de déplacement en année pleine en lien avec l'augmentation des effectifs et l'augmentation des frais de communication en lien avec la montée en charge de l'activité.

Amortissements, dépréciations et provisions

Les dotations aux amortissements s'élèvent à 23,9 millions d'euros en 2011 contre 25,5 millions d'euros en 2010.
En 2011, les durées d'amortissement de certains composants ont été revues afin de refléter au mieux leur durée de vie économique. En conséquence, Mercialys a modifié de manière prospective à compter du 1er janvier 2011 les durées d'amortissements des actifs concernés. L'impact de cette modification est de 5,7 millions d'euros sur les comptes consolidés de la société au 31 décembre 2011.

Autres produits et charges opérationnels

Les autres produits et charges opérationnels intègrent principalement en produits le montant des cessions d'actifs et en charges le montant de la valeur nette comptable des actifs cédés, ainsi que les frais afférents à ces cessions.

Le montant net positif des autres produits et charges opérationnels s'élève à 30,6 millions d'euros au 31 décembre 2011 contre 31,4 millions d'euros en 2010.
120 millions d'euros d'actifs (actes en main) ont été cédés en fin d'année 2011 représentant une plus-value nette de 30,6 millions

d'euros (contre 121,5 millions d'euros d'actifs cédés en 2010 pour une plus-value nette de 31,1 millions d'euros).

Résultat opérationnel

En conséquence de ce qui précède, le résultat opérationnel 2011 s'élève à 147,9 millions d'euros contre 133,6 millions d'euros en 2010, soit une progression de +10,7%.

Le ratio Résultat opérationnel avant amortissement, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels[7]/ Revenus locatifs progresse de manière significative sur 12 mois : il s'établit à 87,7% au 31 décembre 2011 (contre 85,4% à fin 2010) sous l'effet notamment des honoraires non récurrents facturés en 2011. Hors cet effet, le ratio s'établit à 85,9% au 31 décembre 2011 (contre 85,4% à fin 2010).

2.3.3. Résultat financier et Impôt

Résultat financier

Le résultat financier enregistre :

- en charge : les frais financiers attachés aux contrats de crédit-bail qui représentaient un encours de 5,2 millions d'euros au 31 décembre 2011 sur 2 sites (Tours La Riche et Port Toga) ainsi que les intérêts financiers relatifs au prêt contracté par la SCI Geispolsheim pour financer les travaux de l'extension du site pour la quote-part détenue par Mercialys dans la SCI Geispolsheim (50%) ;
- en produit : la rémunération de la trésorerie positive résultant de l'activité, des dépôts de garantie perçus des locataires et de la trésorerie positive de Mercialys, ainsi que les dividendes issus des participations détenues.

Au 31 décembre 2011, le solde de trésorerie de Mercialys s'établissait à 45,1 millions d'euros contre 76,4 millions d'euros au 31 décembre 2010. Le solde de trésorerie a diminué sous l'effet principalement des investissements réalisés.

Au titre de l'exercice 2011, le résultat financier est positif : il s'établit à 0,8 million d'euros contre un résultat financier qui était légèrement positif fin 2010 à hauteur de 0,1 million d'euros. La variation positive constatée s'explique essentiellement par des dividendes de 0,5 million d'euros versés par la société Green Yellow dont Mercialys détient 5,25% du capital.
La société GreenYellow développe notamment des stations photovoltaïques sur les toits et les parkings des sites Mercialys.
Par ailleurs, le résultat financier a également été favorablement impacté par l'augmentation des produits financiers issus de la rémunération de la trésorerie en lien notamment avec l'augmentation du taux eonia en 2011 par rapport à 2010 (l'eonia étant le taux de référence contractuel de la convention de gestion de trésorerie signée avec Casino).

Impôt

Le régime fiscal des SIIC exonère d'impôt sur les sociétés les résultats provenant des activités immobilières, à condition qu'au moins 85% du résultat issu des revenus locatifs et 50% des plus-values de cession d'actifs immobiliers soient distribués.
La charge d'impôt au compte de résultat correspond à l'imposition des honoraires facturés et des revenus financiers générés par la trésorerie minorés d'une quote-part des frais généraux de la société affectée au secteur imposable. A cela s'ajoutent les impôts différés.

L'année 2011 enregistre une charge d'impôt de 1,3 million d'euros, contre un crédit d'impôt de 0,03 million d'euros au titre de l'année 2010 (qui correspondait principalement à la comptabilisation d'impôts différés liés à des déficits fiscaux de filiales consolidées non soumises au régime SIIC).
Cette hausse est essentiellement liée au développement de l'activité de prestation de services et de conseil pour le compte de tiers et à l'encaissement d'honoraires à ce titre.

Résultat net

Le résultat net s'élève à 147,4 millions d'euros pour l'exercice 2011 contre respectivement 133,7 millions d'euros pour l'exercice 2010, soit une progression de +10,3%.
Les intérêts minoritaires n'étant pas significatifs, le résultat net, part du Groupe, s'élève également à 147,4 millions d'euros pour l'exercice 2011, contre 133,5 millions d'euros pour l'exercice 2010, soit une progression de +10,4%.

Résultat des opérations (ou FFO - Funds from operations)

Le résultat des opérations, qui correspond au résultat net retraité de la dotation aux amortissements et des plus-value de cession, s'élève à 140,8 millions d'euros, représentant 1,53 euro par action[8], contre 128,0 millions d'euros pour l'exercice 2010, représentant 1,39 euro par action[8], soit une progression du résultat des opérations (FFO) par action de +10,0%.

[7] E.B.I.T.D.A. (Earnings before interests, tax depreciation and amortization)
[8] Calcul sur la base du nombre d'actions moyen pondéré totalement dilué au 31 décembre

2.3.4. Capacité d'autofinancement (Cashflows totaux)

La capacité d'autofinancement (CAF) est calculée en additionnant le résultat net et les dotations aux amortissements et provisions, et en neutralisant les charges et produits calculés qui ne sont pas représentatifs de flux de trésorerie ainsi que les plus-values nettes de cession.

Sur une période annuelle, elle est en augmentation de +7,6%, à 142,9 millions d'euros en 2011 contre 132,9 millions d'euros en 2010. La capacité d'autofinancement a bénéficié, tout comme en 2010, d'importants droits d'entrée perçus sur l'année 2011; les droits d'entrée se sont, en effet, élevés à 10,2 millions d'euros en 2011 contre 10,1 millions d'euros en 2010.
Le montant de la capacité d'autofinancement par action s'élève à 1,56 euro au 31 décembre 2011 sur la base du nombre pondéré d'actions en circulation dilué contre 1,45 euro par action en 2010, soit une croissance par action de +7,5%.

2.3.5. Nombre d'actions en circulation

	2008	2009	2010	2011
Nombre d'actions en circulation				
■ Au 1er janvier	75 149 959	75 149 959	91 968 488	92 000 788
■ Au 31 décembre	75 149 959	91 968 488	92 000 788	92 022 826
Nombre d'actions moyen en circulation	75 149 959	85 483 530	91 968 468	92 011 241
Nombre d'actions moyen (basic)	75 073 134	85 360 007	91 744 726	**91 865 647**
Nombre d'action moyen (dilué)	75 111 591	85 420 434	91 824 913	**91 892 112**

2.3.6. Structure financière

La trésorerie du Groupe[9] s'élève à 45,1 millions d'euros au 31 décembre 2011 contre 76,4 millions d'euros au 31 décembre 2010, en baisse du fait principalement de l'impact des investissements réalisés au cours de l'année 2011.
Après déduction des dettes financières, la trésorerie nette est de 35,9 millions d'euros au 31 décembre 2011, contre 64,9 millions d'euros au 31 décembre 2010.

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 1 679,9 millions d'euros au 31 décembre 2011 contre 1 648,1 millions d'euros au 31 décembre 2010. Les principales variations ayant affecté les capitaux propres consolidés au cours de l'exercice sont les suivantes :

- Mise en paiement du solde du dividende au titre de l'exercice 2010 et de l'acompte sur dividende au titre de 2011 : -119,7 millions d'euros
- Résultat de l'exercice 2011 : +147,4 millions d'euros
- Opérations sur actions propres : +2,8 millions d'euros

Le solde du dividende 2010 mis en paiement le 5 mai 2011 s'est élevé à 0,76 euro par action, ce qui représente un montant total de dividendes distribués de 70,1 millions d'euros intégralement versés en numéraire.
Le montant du dividende au titre de 2010 s'élevait à 1,26 euros par action et incluait un montant de 0,17 euros lié aux plus-values de cession d'actifs réalisées en 2010. Déduction faite de ce montant, le dividende courant distribué au titre de l'année 2010 s'élevait donc à 1,09 euros par action.
Le Conseil d'administration du 25 juillet 2011 a décidé le versement d'un acompte sur dividende pour l'exercice 2011 de 0,54 euro par action qui a été mis en paiement le 29 septembre 2011, ce qui représente un montant total d'acompte sur dividendes distribués de 49,6 millions d'euros intégralement versés en numéraire.

Par ailleurs, le Conseil d'administration a proposé le 9 février 2012, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 13 avril 2012, de porter le dividende payé au titre de l'exercice 2011 à 1,21 euro par action, correspondant à la distribution de 85% des résultats locatifs et 50% des plus-values fiscales réalisées.
Pour mémoire, le dividende 2010 distribué au titre de l'année 2010 bénéficiait des engagements pris lors des apports 2009 de distribuer 100% des revenus locatifs au titre des distributions des exercices 2009 et 2010.
Après déduction de l'acompte sur dividende déjà versé, le solde de ce dividende, s'élève à 0,67 euro par action. Il devrait être intégralement payé en numéraire au cours du deuxième trimestre 2012.
Pour l'acompte sur dividende de 0,54 euro, la distribution au titre du secteur exonéré représente 100% de ce montant. Pour le solde du dividende de 0,67 euro, la distribution au titre du secteur exonéré représente 99,26% de ce montant.
Suivant les obligations du régime SIIC, l'obligation de distribution minimale découlant des résultats apparaissant dans les comptes statutaires de Mercialys pour l'exercice 2011 est de 110 907 milliers d'euros. Sur la base du nombre d'actions en circulation (92 022 826), le dividende total pour 2011 devrait être de 111 363 milliers d'euros, soit supérieur à l'obligation minimale.
Afin de marquer le succès de sa première phase de développement, Mercialys souhaite **distribuer aux actionnaires**

[9] Y compris compte courant avec Casino SA.

1,25 milliard d'euros courant 2012 (dont 1,15 milliard d'euros sous forme de remboursement d'apports), en deux versements.
A cet effet, le Conseil d'administration a proposé le 9 février 2012, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 13 avril 2012, de distribuer aux actionnaires, en même temps que le solde du dividende courant 2011, la somme d'1,0 milliard d'euros, soit 10,87 euros par action.

L'objectif est également de proposer aux actionnaires une seconde distribution d'environ 250 millions d'euros d'ici la fin d'année 2012 (2,72 euros par action) à l'issue, et sous condition de la réalisation des cessions d'actifs prévues.

2.3.7. Variations de périmètre et expertises du patrimoine immobilier

Livraisons du programme Esprit Voisin

Le programme Esprit Voisin est un projet de développement et de restructuration du portefeuille de centres commerciaux de Mercialys. Il s'agit de mettre ce parc en ligne avec l'esprit du Groupe et sa culture de proximité, en développant la thématique de « L'Esprit Voisin », et en saisissant toutes les possibilités de création de valeur architecturale envisageable (rénovations, restructurations, extensions).

Le programme est entré en 2008 dans sa phase de mise en œuvre active avec la livraison des premières réalisations.

Sur le premier semestre 2009, le programme Esprit Voisin a connu une phase majeure dans son déroulement avec l'acquisition par Mercialys auprès de Casino d'un portefeuille de 25 projets Esprit Voisin pour près de 334 millions d'euros. Ces projets, acquis en l'état futur d'achèvement, font l'objet de livraisons progressives de restructurations et/ou d'extensions.

En 2010, le programme Esprit Voisin est entré dans une phase intensive avec 7 programmes livrés.

Au cours de l'année 2011, la mise en œuvre des programmes Esprit Voisin a continué à un rythme soutenu. 11 livraisons de programmes ont eu lieu sur l'année écoulée :

- Sur les sites de Nîmes, Marseille La Valentine, Montauban et Angers, de nouvelles boutiques ont été développées sur des surfaces acquises auprès de l'hypermarché attenant.
- Les sites de Geispolsheim, Ajaccio, Sables d'Olonne, Annemasse, Auxerre et Villefranche ont, eux, bénéficié d'une extension de leur galerie marchande qui est venue renforcer la puissance commerciale du site.
- A Annecy, 4 moyennes surfaces sont venues renforcer le site qui a fait l'objet du développement d'une extension en 2010 après la création d'un Retail Park adjacent en 2007.

A noter que l'extension de Geispolsheim a été développée dans le cadre d'un partenariat mis en place dès 2008 entre Mercialys et l'Union des Coopérateurs d'Alsace (Coop d'Alsace). Depuis fin 2009, les deux sociétés étaient propriétaires de la galerie marchande existante au travers d'une SCI détenue à parts égales. Elles ont développé à compter du printemps 2010 une extension de la galerie qui s'est accompagnée de la complète rénovation des surfaces existantes. La transformation de ce site emblématique de Strasbourg a été conduite par les équipes d'Asset Management de Mercialys et a donc bénéficié du savoir-faire de Mercialys en matière de restructuration et d'extension développé dans le cadre du programme Esprit Voisin.

Au total, sur toute l'année 2011, ce sont ainsi 146 nouvelles boutiques qui ont ouvert représentant une valeur locative de 10,3 millions d'euros en année pleine et une surface GLA de 112 900 m² créée, restructurée et/ou rénovée.

Cessions d'actifs matures

2010 avait été marquée par une nouvelle étape dans la stratégie de valorisation d'actifs de Mercialys avec la mise en place d'une politique active d'arbitrage des actifs matures en portefeuille.

Au cours de l'année 2011, cette politique de rotation d'actifs dynamique s'est poursuivie avec la cession de 16 actifs matures, répartis en 6 portefeuilles, représentant un montant total de 120 millions d'euros acte en mains, soit environ 5% de la valeur du portefeuille droits inclus (base expertises au 30 juin 2011), et un taux de capitalisation moyen acte en main de 6,36% (soit un taux inférieur au taux moyen des expertises de ces actifs au 30 juin 2011). Les loyers nets de ces actifs représentaient 7,4 millions d'euros en 2011.
La plus-value nette totale dégagée sur l'ensemble des cessions 2011 s'est élevée à 30,6 millions d'euros.

Les actifs cédés sont des actifs matures constitués essentiellement de galeries de services, d'actifs isolés et de divers lots de copropriété ainsi que de deux centres commerciaux jugés à maturité situés à Nevers et Béziers.

Portefeuilles	Sites
Portefeuille de 7 sites Rhin/Rhône de petites galeries de services et moyennes surfaces isolées	Annonay, Oyonnax, Pontarlier, Montélimar, St Claude, St Louis, Carpentras
Portefeuille de 5 sites commerciaux Atlantique/ Méditerranée	Albi, La Chapelle sur Erdre, Montpellier Celleneuve, Canet en Roussillon et Béziers (centre commercial à maturité)
Un centre commercial à maturité	Nevers
Lots de copropriété	Bordeaux-Pessac (Retail park, cafeteria et centre-auto),
Lots de copropriété	Angoulême (Moyennes surfaces)
Lots de copropriété	Hyères (site supermarché)

A noter que les actifs de Bordeaux-Pessac ont été cédés à Union Investment, un gérant de fonds allemand très actif sur le marché de l'immobilier. Les deux sociétés ont créé un fonds d'actifs commerciaux matures au travers d'un OPCI détenu à 80% par Union Investment et 20% par Mercialys. Mercialys est l'opérateur de ce fonds en charge notamment de l'Asset Management et de la commercialisation.
L'OPCI a acquis un premier actif situé à Bordeaux-Pessac pour une valeur totale d'environ 80 millions d'euros incluant les lots détenus par Mercialys (un Retail Park, une cafeteria et un centre-auto). Mercialys développe l'extension au concept l'Esprit Voisin de la galerie commerciale, extension qui devrait être livrée à l'OPCI en novembre 2012.
Ce fonds a vocation à accueillir des actifs commerciaux matures en fonction des opportunités offertes par le marché.

Expertises et variations de périmètre

Outre la livraison de 3 projets Esprit Voisin acquis en 2009 en état futur d'achèvement (Sables d'Olonne, Montauban et Marseille La Valentine) et la livraison des extensions des centres commerciaux de Geispolsheim, Ajaccio, 7 nouveaux actifs ainsi que divers lots de copropriété sont entrés dans le portefeuille au cours de l'année 2011 pour un montant total de 95,9 millions d'euros (en valeur brute d'acquisition) :

- des extensions de galerie marchande existante sur les sites d'Annemasse, Auxerre et Villefranche pour des montants respectifs de 17,8 millions d'euros, 23,9 millions d'euros et 15,6 millions d'euros ;
- des surfaces d'hypermarchés restructurées en nouvelles boutiques sur les sites de Nîmes et Angers pour des montants respectifs de 7,3 millions d'euros et 8,0 millions d'euros
- un centre commercial existant sis à Brive Malemort pour 14,8 millions d'euros ;
- des droits sur des baux à construction relatifs aux 4 moyennes surfaces développées sur le site d'Annecy pour un montant de 2,1 millions d'euros ;
- des lots de copropriété ont également été acquis sur des sites sur lesquels Mercialys est déjà présente pour un montant de 6,5 millions d'euros.

Au 31 décembre 2011, Atis Real, Catella, Galtier et Icade ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys :

- Atis Real a réalisé l'expertise des sites Hypermarchés, soit 85 sites au 31 décembre 2011, en réalisant une visite in situ sur 5 de ces sites au cours du 2nd semestre 2011, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2011 pour les autres sites (dont 7 sites avaient fait l'objet d'une visite in situ au cours du 1er semestre 2011) ;
- Catella a réalisé l'expertise des sites Supermarchés, soit 13 sites au 31 décembre 2011, sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2011 ;
- Galtier a réalisé l'expertise pour le complément des actifs Mercialys, soit 19 sites au 31 décembre 2011 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2011 ;
- Icade a réalisé l'expertise du centre de Caserne de Bonne situé à Grenoble sur la base d'une visite in situ au cours du second semestre 2011 ainsi que l'expertise d'un site situé en région parisienne qui avait fait l'objet d'une visite in situ au cours du premier semestre 2011.

Les sites acquis durant l'exercice 2011 ont été valorisés comme suit au 31 décembre 2011 :

- Les extensions d'Annemasse, Auxerre, Villefranche, Angers et le nouveau centre commercial de Brive Malemort ont été valorisés à leur valeur d'acquisition ;
- L'extension acquise à Nîmes, les moyennes surfaces d'Annecy et les divers lots de copropriété acquis sur plusieurs sites ont été valorisés par intégration dans l'expertise globale du site.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 2 639,9 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2011 contre 2 566,6 millions d'euros au 31 décembre 2010.
La valeur du portefeuille s'inscrit donc en hausse de +2,9% sur 12 mois (+3,0% à périmètre constant [10]).
La valeur du portefeuille est quasi stable sur les 6 derniers mois : -0,1% (+1,2% à périmètre constant).
Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,8% au 31 décembre 2011, soit un taux identique à celui du 31 décembre 2010 et du 30 juin 2011.

La croissance de la valeur vénale des actifs sur l'exercice 2011 provient donc :

- de la quasi stabilité du taux de capitalisation moyen qui a un impact de +6 millions d'euros ;
- de la hausse des loyers à périmètre constant pour +68 millions d'euros ;
- des variations de périmètre (acquisitions nettes des cessions) de l'exercice pour -1 million d'euros.

	Taux de capitalisation moyen** 31/12/2011	Taux de capitalisation moyen** 30/06/2011	Taux de capitalisation moyen** 31/12/2010
Grands centres régionaux et commerciaux	5,4%	5,4%	5,5%
Centres locaux de proximité	6,5%	6,5%	6,4%
Ensemble du portefeuille*	5,8%	5,8%	5,8%

* Incluant les autres actifs (GSA, GSS, Cafétérias indépendantes et autres sites isolés).
** Y compris extensions en cours de réalisation acquises en 2009.

[10] Sites constants en surface.

Le tableau suivant présente la répartition du portefeuille immobilier de Mercialys en termes de valeur vénale et de surface locative brute par catégorie de site au 31 décembre 2011, ainsi que les loyers d'expertise correspondants :

Catégorie d'actif immobilier	Nombre d'actifs au 31/12/11	Valeur d'expertise au 31/12/11 DI		Surface locative brute au 31/12/11		Loyers nets expertise	
		(en millions d'euros)	(%)	(m²)	(%)	(en millions d'euros)	(%)
Grands centres commerciaux/régionaux	32	1 823,3	69%	403 400	56%	98,9	65%
Centres locaux de proximité	52	675,8	26%	235 800	33%	44,1	29%
GSA	1	1,8	–	6 900	1%	0,1	–
GSS	5	28,3	1%	17 900	3%	1,9	1%
Cafétérias indépendantes	15	26,7	1%	15 400	2%	1,9	1%
Autres sites[1]	15	67,3	3%	27 900	4%	5,0	3%
Sous-total Actifs bâtis	120	2 623,2	99%	707 300	99%	151,9	99%
Actifs en développement (extensions)		16,8	1%	7 200 (2)	1%	1,2	1%
Total	**120**	**2 639,9**	**100%**	**714 500**	**100%**	**153,1**	**100%**

(1) Principalement galerie de services et supérettes.
(2) Emprise au sol future estimée lors de l'apport d'actifs.

Note :
GSA : Grande surface alimentaire (magasins alimentaires d'une surface > à 750 m² de GLA)
GSS : Grande surface spécialisée (magasins spécialisés dans un secteur d'activité d'une surface > à 750 m² de GLA)

2.3.8. Calcul de l'actif net réévalué

Le calcul de l'actif net réévalué (« ANR ») consiste à ajouter aux fonds propres comptables consolidés, les plus ou moins-values latentes sur le patrimoine, ainsi que les éventuels produits et charges à étaler.

L'ANR est calculé de deux façons : hors droits de mutation (ANR en valeur de liquidation) ou droits inclus (ANR en valeur de remplacement).

Calcul de l'ANR au 31 décembre (en millions d'euros)	31/12/11	31/12/10
Capitaux propres consolidés	1 679,9	1 648,1
Réintégration des produits et charges à étaler	13,0	11,2
Plus-values latentes sur actifs	998,7	951,9
Valeur vénale actualisée	2 639,9	2 566,6
Valeur nette comptable consolidée	-1 641,2	-1 614,7
Actif net réévalué en valeur de remplacement	2 691,6	2 611,2
Par action (Euro)	29,25	28,38
Droits et frais de cession d'actifs	-140,4	-137,7
Actif net réévalué en valeur de liquidation	2 551,2	2 473 ,5
Par action (Euro)	27,72	26,89

2.4. Evénements postérieurs à la clôture de la période

Le 9 février 2012, Mercialys a annoncé vouloir proposer à ses actionnaires des distributions exceptionnelles pour un montant de 1,25 milliard d'euros en 2012 (dont 1,15 milliard d'euros sous forme de remboursement d'apports), en deux versements. Mercialys proposera ainsi à sa prochaine Assemblée générale du 13 avril 2012 une première distribution exceptionnelle d'1,0 milliard, soit 10,87 euros par action. L'objectif serait également de proposer au Conseil d'administration et à l'Assemblée générale, après changement de la gouvernance et du contrôle de Mercialys une seconde distribution d'environ 250 millions d'euros d'ici la fin de l'année 2012 (soit 2,72 euros par action), à l'issue et sous condition de la poursuite et de la réalisation du programme de cessions d'actifs envisagé pour l'exercice par le Conseil d'administration sous sa nouvelle forme.

A compter de 2012, Mercialys engage un nouveau plan stratégique à partir de sa vision de « Foncière Commerçante ». Cette nouvelle phase se traduira par une accélération du rythme des livraisons de projets « Esprit Voisin »[11] et le recentrage du portefeuille sur 60-70 sites contre 120 aujourd'hui via la cession en 2012 d'actifs inappropriés au concept de « Foncière commerçante » (par leur maturité ou leur taille), avec un objectif d'environ 500 millions d'euros.

La mise en oeuvre de cette stratégie industrielle marque un tournant dans la vie de Mercialys qui ouvre une nouvelle page de son histoire. Elle s'accompagne d'une normalisation de la structure financière avec la mise en place d'une dette d'1 milliard d'euros.

A ce jour, Mercialys a reçu des offres confirmées de la part de cinq banques pour mettre en place ce financement dans les prochaines semaines. A l'issue des opérations envisagées, Mercialys devrait présenter un niveau de levier conservateur durablement inférieur ou égal à 40%, en ligne avec les ratios d'endettement des foncières les plus raisonnables en la matière.

Cette évolution stratégique est soutenue par le Groupe Casino, qui accompagne la croissance de Mercialys depuis sa création en 2005 et qui continuera de l'accompagner dans cette nouvelle étape de développement.
Tout en restant un partenaire de premier plan, Casino envisage de réduire sa participation courant 2012 pour atteindre un niveau compris entre 30% et 40%. Cette cession entraînera une évolution de la composition du Conseil d'administration de Mercialys.

Une nouvelle Convention de Partenariat sera soumise à l'approbation du Conseil d'administration de Mercialys dans sa nouvelle composition, une fois le changement de contrôle effectif. Le principe fondamental de la Convention de partenariat selon lequel Casino développe et mène un pipeline de projets que Mercialys acquiert pour nourrir sa croissance, serait ainsi préservé aux mêmes conditions financières et serait en outre étendu jusqu'à fin 2015.

Les conventions de prestation de services existant entre les deux groupes seraient également maintenues modulo les adaptations nécessaires en vertu de la nouvelle situation actionnariale.

2.5. Perspectives en matière d'activité

Mercialys renforce son profil de croissance tout en maintenant un niveau de risque faible

2012 est une année charnière pour Mercialys :

- Elle recentre son portefeuille sur les actifs les plus adaptés à sa nouvelle stratégie et accélère la mise en œuvre d'un asset management ciblé et intensif.
- Elle réalise une distribution exceptionnelle d'une ampleur sans précédent dans le secteur, rapportée à la taille de Mercialys.
- Elle stimule la croissance et optimise le rendement offert par la mise en place d'un effet de levier raisonnable avec une dette financière d'un milliard d'euros.

En parallèle, 13 projets Esprit Voisin devraient ouvrir en 2012 et Mercialys conservera une attention particulière à l'extraction du potentiel de réversion du portefeuille. Ainsi Mercialys continuera à bénéficier de la croissance organique et des loyers générés par les livraisons de projets.

Retraitée des effets mécaniques liés i/ à la mise en place du financement et ii/ aux cessions 2011 et 2012, l'objectif de la société est que la croissance du FFO en 2012 s'établisse entre 6% et 8%.

Au-delà de la baisse mécanique de la valeur du portefeuille liée aux cessions prévues en 2012, la stratégie mise en œuvre aura un impact positif sur la croissance de la valeur des actifs qui devrait retrouver dès 2015 un niveau similaire à celui atteint fin 2011 (i.e. environ 2,6 milliards d'euros).

A court et moyen terme les actionnaires devraient bénéficier d'une amélioration significative et durable du rendement offert dans des proportions estimées à 100 bp supplémentaires sur le rendement FFO/ANR moyen observé sur les quatre dernières années.

[11] Investissements financés par un mix de free cashflow, de dette et de cession d'actifs arrivés à maturité.

2.6. Commentaires sur les résultats de la société-mère Mercialys SA

(en millions d'euros)	2011*	Exercice 2010*
Revenus locatifs	137,5	138,2
Résultat net	141,9	125,5

* Comptes sociaux

2.6.1. Activité de la société

Mercialys SA, société mère du Groupe Mercialys, est une société foncière ayant opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers cotées (S.I.I.C.). Elle détient 114 des 120 actifs commerciaux détenus par l'ensemble du Groupe Mercialys ainsi que des participations dans :

- des foncières filiales de la société (détenant 6 actifs commerciaux : Brest, Caserne de Bonne, Geispolsheim, Istres, Narbonne, Pau Lons et 4 extensions sur des sites existant : Annecy, Castres, Lons Le Saunier et Ste Marie) ;
- 2 sociétés de gestion : Mercialys Gestion et Corin Asset Management ;
- 1 société acquise dans le cadre de l'opération d'apport réalisée au premier semestre 2009 portant sur un actif en développement sur un site déjà existant ;
- 1 société en charge d'un projet de promotion immobilière relatif à la construction d'une extension de galerie commerciale ;
- un OPCI créé sur la période et exposé ci-avant.

Les revenus de Mercialys SA sont principalement constitués des revenus des immeubles et, pour une part marginale, par le placement de sa trésorerie dans le cadre de la convention de compte courant conclue avec Casino.

2.6.2. Commentaire sur les comptes

Au cours de l'exercice 2011, la Société Mercialys SA, a enregistré un revenu locatif de 137,5 millions d'euros et un résultat net de 141,9 millions d'euros.

La Société détenant la quasi totalité des sites commerciaux détenus par le Groupe Mercialys, il convient pour comprendre les principaux évènements affectant l'activité 2011 de la Société de se référer aux commentaires de l'activité intégrés dans le rapport de gestion sur les comptes consolidés du Groupe Mercialys.

L'annexe rappelle les principes comptables appliqués par la Société et donne toutes précisions sur les principaux postes du bilan et du compte de résultat ainsi que sur leur évolution au cours de l'exercice.

Le total du bilan au 31 décembre 2011 s'élève à 1 724,7 millions d'euros et inclut notamment

- des immobilisations nettes pour un montant de 1 520,3 millions d'euros, et ;
- une trésorerie nette pour un montant de 43,5 millions, dont un compte courant vis-à-vis de la société Casino, Guichard-Perrachon pour 44,4 millions d'euros. Afin de faire bénéficier Mercialys d'une optimisation de sa gestion de trésorerie, une convention de compte courant a en effet été mise en place avec Casino Guichard-Perrachon. La rémunération est fixée au taux EONIA majoré de 0,10% et a généré un produit au titre de l'exercice 2011 de 0,5 million d'euros.

Les capitaux propres de la société s'élèvent à 1 635,4 millions d'euros.

Les principales variations ayant affecté ces capitaux propres au cours de l'exercice sont les suivantes :

- Mise en paiement du solde du dividende au titre de l'exercice 2010 et de l'acompte sur dividende au titre de 2011 : -119,4 millions d'euros.
- Résultat de l'exercice 2011 : +141,9 millions d'euros.

Ci-après l'échéancier des dettes fournisseurs, en milliers d'euros, établi en application des dispositions requises par l'article L.441-6-1 du Code de commerce :

Au 31/12/2011	De 1 à 30 jours avant échéance	De 31 à 60 jours avant échéance	De 61 à 90 jours avant échéance	> à 91 jours avant échéance	Echues	Total
Dettes fournisseurs et comptes rattachés						9 991
Dettes fournisseurs	587	4 473	–	–	113	5 173
Factures non parvenues						4 818
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés						9 295
Dettes fournisseurs d'immobilisations	1 291	173	–	–	368	1 832
Factures non parvenues						7 463

L'échéancier des dettes fournisseurs au 31 décembre 2010 est disponible dans le rapport financier inclus dans le Document de Référence 2010 du Groupe.

2.7. Evènements postérieurs à l'approbation des comptes 2011 par le Conseil d'administration du 9 février 2012

Le 23 février 2012, Mercialys a signé avec 5 banques un accord de financement portant sur un montant de 1,2 milliards d'euros :

- 500 millions d'euros de dette bancaire arrivant à maturité le 23 février 2015, qui sera partiellement remboursée à hauteur de 200 millions d'euros à l'issue du programme de cession d'actifs 2012 ;
- 500 millions d'euros de bridge-to-bond d'une maturité de 18 mois qui devrait être refinancé par une émission obligataire pour un montant au moins équivalent ;
- 200 millions d'euros de 'Revolving Credit Facility' arrivant à maturité le 23 février 2015, qui sera utilisé pour financer l'activité courante et les besoins de trésorerie de Mercialys et de ses filiales, et assurer un niveau suffisant de liquidité.

Le coût estimé de ces financements en taux variables sont :

- 500 millions d'euros de dette bancaire : 3,5%
  - Si le remboursement partiel de 200 millions d'euros n'est pas réalisé avant la première date anniversaire de l'accord de crédit, le taux d'intérêt augmentera de 50 points de base.
- 500 millions d'euros de bridge-to-bond : le coût augmentera progressivement dans une fourchette comprise entre 2,25% - 4,25%

Mercialys s'est engagée à couvrir au moins deux tiers de ces dettes contre le risque de fluctuation des taux.

Pour les crédits décrits ci-dessus, Mercialys devra respecter les covenants suivants :

Endettement financier net/Valeur vénale des actifs (LTV)	<50%
EBITDA consolidé/charges financières nettes (ICR)	>2,00
Dette garantie/Valeur vénale des actifs	<20%
Valeur vénale des actifs	>1 000 millions d'euros

Le contrat de financement contient également des covenants relativement standard pour des financements similaires, dont une clause de changement de contrôle (dans le cas où un tiers, autre que le Groupe Casino détiendrait 50% ou plus du capital et/ou des droits de vote de Mercialys, ou si Casino et/ou n'importe laquelle de ses filiales cessait de détenir, directement ou indirectement, au moins 20% du capital et des droits de vote de Mercialys).

3. Patrimoine et évaluation

Un patrimoine évalué à 2 640 millions d'euros au 31 décembre 2011 22
Un portefeuille d'actifs commerciaux diversifiés 24
Une implantation dans des zones géographiques à fort potentiel 25

3.1. Un patrimoine évalué à 2 640 millions d'euros au 31 décembre 2011

Les centres commerciaux détenus par Mercialys font l'objet d'évaluations par des experts conformément aux règles de déontologie de la profession d'Expert Immobilier édictées par la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), en utilisant les méthodes d'évaluation de la valeur vénale de chacun des actifs, conformément aux prescriptions de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière de 1998 et du rapport du groupe de travail de la Commission des opérations de Bourse (« COB ») et du Conseil national de la comptabilité (« CNC ») de 2000 sur l'expertise immobilière des actifs des sociétés faisant appel public à l'épargne.
Par ailleurs, Mercialys se conforme au code de déontologie des SIIC en matière de rotation des experts.

L'ensemble des actifs composant le patrimoine de Mercialys a été soumis à une évaluation, ceux ayant fait l'objet d'une expertise ont été soumis à des enquêtes d'urbanisme, des études de marché et de concurrence et des visites in situ. Conformément au rapport COB/CNC de 2000, deux approches ont été retenues pour déterminer la valeur vénale de chaque actif :

- La première, l'approche par capitalisation du revenu, consiste à apprécier le revenu locatif de l'actif et à lui appliquer un taux de rendement correspondant à celui pratiqué sur le marché pour un même type d'actif et, en tenant compte du niveau de loyer effectif par rapport au prix de marché.
- La deuxième, l'approche par « discounted cash-flow » (DCF), permet de tenir compte année après année des augmentations de loyer prévisionnelles, de la vacance, et d'autres paramètres prévisionnels tels que la durée de commercialisation ainsi que les dépenses d'investissement supportées par le bailleur.

Le taux d'actualisation retenu prend en compte le taux de risque du marché (OAT TEC 10 ans) auquel est ajoutée une prime de risque et de liquidité du marché de l'immobilier ainsi que d'éventuelles primes de risque pour obsolescence et pour risque locatif.
Pour les actifs de petite taille, une valorisation par comparaison avec des valeurs de transaction sur des actifs similaires a également été réalisée.

Les expertises du patrimoine de Mercialys au 30 juin 2011 et au 31 décembre 2011 ont été réalisées par quatre experts indépendants (Atis Real, Catella, Galtier et Icade) chacun spécialisé sur l'expertise d'un segment bien particulier du patrimoine.

Les expertises des actifs détenus par Mercialys ont fait l'objet d'une actualisation au cours du premier semestre 2011 pour une publication au 30 juin 2011, puis ont été réactualisées au 31 décembre 2011 par les quatre experts indépendants de la façon suivante :

- Atis Real a réalisé l'expertise des sites Hypermarchés, soit 85 sites, en réalisant une visite in situ sur 5 de ces sites au cours du second semestre 2011, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2011 pour les autres sites (dont 7 sites avaient fait l'objet d'une visite in situ au cours du premier semestre 2011) ;
- Catella a réalisé l'expertise des sites Supermarchés, soit 13 sites au 31 décembre 2011, sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2011 ;
- Galtier a réalisé l'expertise pour le complément des actifs Mercialys, soit 19 sites au 31 décembre 2011 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2011 ;
- Icade a réalisé l'expertise du centre Caserne de Bonne situé à Grenoble sur la base d'une visite in situ au cours du second semestre 2011 et d'un site situé en région parisienne (qui avait fait l'objet d'une visite in situ au cours du premier semestre 2011).

Mercialys a acquis 95,6 millions d'euros d'actifs (en valeur brute d'acquisition) au cours de l'exercice 2011 se décomposant en :

- des extensions de galerie marchande existante sur les sites d'Annemasse, Auxerre et Villefranche pour des montants respectifs de 17,8 millions d'euros, 23,9 millions d'euros et 15,6 millions d'euros ;
- des surfaces d'hypermarchés restructurées en nouvelles boutiques sur les sites de Nîmes et Angers pour des montants respectifs de 7,3 millions d'euros et 8,0 millions d'euros ;
- un centre commercial existant sis à Brive Malemort pour 14,8 millions d'euros ;
- des droits sur des baux à construction relatifs à 4 moyennes surfaces développées sur le site d'Annecy pour un montant de 2,1 millions d'euros ;
- des lots de copropriété ont également été acquis sur des sites sur lesquels Mercialys est déjà présente pour un montant de 6,5 millions d'euros.

Par ailleurs, 5 autres développements de projets Esprit Voisin ont été livrés au cours de l'année 2011 et sont venus enrichir le patrimoine de Mercialys :

- 3 projets Esprit Voisin acquis en 2009 en état futur d'achèvement : Sables d'Olonne, Montauban et Marseille La Valentine, et
- 2 extensions développées sur les sites d'Ajaccio et de Geispolsheim.

A noter que l'extension de Geispolsheim a été développée dans le cadre d'un partenariat mis en place dès 2008 entre Mercialys et l'Union des Coopérateurs d'Alsace (Coop d'Alsace). Depuis fin 2009, les deux sociétés étaient propriétaires de la galerie marchande existante au travers d'une SCI détenue à parts égales. Elles ont développé à compter du printemps 2010 une extension de la galerie qui s'est accompagnée de la complète rénovation des surfaces existantes. La transformation de ce site emblématique de Strasbourg a été conduite par les équipes d'Asset Management de Mercialys et a donc bénéficié du savoir-faire de Mercialys en matière de restructuration et d'extension développé dans le cadre du programme Esprit Voisin.

Les sites acquis au cours de l'exercice 2011 ont été valorisés comme suit au 31 décembre 2011 :

- Les extensions d'Annemasse, Auxerre, Villefranche, Angers et le nouveau centre commercial de Brive Malemort ont été valorisés à leur valeur d'acquisition.
- L'extension acquise à Nîmes, les moyennes surfaces d'Annecy et les divers lots de copropriété acquis sur plusieurs sites ont été valorisés par intégration dans l'expertise globale du site.

Dans le même temps, Mercialys a poursuivi sa stratégie de rotation d'actifs initiée en 2010 et a cédé 120 millions d'euros d'actifs en 2011 (prix acte en mains), soit environ 5% de la valeur du portefeuille droits inclus (base expertises au 30 juin 2011), représentant un taux de capitalisation moyen acte en main de 6,36% (soit un taux inférieur au taux moyen des expertises de ces actifs au 30 juin 2011). Les loyers nets de ces actifs représentaient 7,4 millions d'euros en 2011.

Les actifs cédés sont des actifs matures constitués essentiellement de galerie de services, d'actifs isolés et de divers lots de copropriété ainsi que de deux centres commerciaux jugés à maturité situés à Nevers et Béziers.

Portefeuilles	Sites
Portefeuille de 7 sites Rhin/Rhône de petites galeries de services et moyennes surface isolées	Annonay, Oyonnax, Pontarlier, Montélimar, St Claude, St Louis, Carpentras
Portefeuille de 5 sites commerciaux Atlantique/ Méditerranée	Albi, La Chapelle sur Erdre, Montpellier Celleneuve, Canet en Roussillon et Béziers (centre commercial à maturité)
Un centre commercial à maturité	Nevers
Lot de copropriété	Bordeaux-Pessac (Retail park, cafétéria, centre-auto)
Lot de copropriété	Angoulême (Moyennes surfaces)
Lot de copropriété	Hyères (site supermarché)

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 2 639,9 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2011 contre 2 566,6 millions d'euros au 31 décembre 2010.
La valeur du portefeuille s'inscrit donc en hausse de +2,9% sur 12 mois, soit une hausse de +73,3 millions d'euros en valeur.
A périmètre constant[1], la valeur du portefeuille sur 12 mois est en hausse de +3,0%.

La croissance de la valeur vénale des actifs sur l'exercice 2011 provient de la quasi stabilité des taux de capitalisation moyen sur 12 mois pour +6 millions d'euros, de la hausse des loyers à périmètre constant pour +68 millions d'euros, et de la variation de périmètre (acquisitions nettes de cessions) de l'exercice pour -1 million d'euros.

Classification	Taux de capitalisation moyen* 31/12/2006	Taux de capitalisation moyen* 31/12/2007	Taux de capitalisation moyen* 31/2/2008	Taux de capitalisation moyen* 31/12/2009 (2)	Taux de capitalisation moyen* 31/12/2010 (2)	Taux de capitalisation moyen* 31/12/2011 (2)
Grands Centres Régionaux et Commerciaux	5,8%	5,1%	5,4%	5,7%	5,5%	5,4%
Centres Locaux de Proximité	6,9%	6,1%	6,3%	6,7%	6,4%	6,5%
Ensemble du portefeuille (1)	6,3%	5,5%	5,8%	6,1%	5,8%	5,8%

* Taux calculés sur la base de loyers d'expertise intégrant les loyers des locaux occupés et des locaux vacants.
(1) Incluant les autres actifs (GSA, GSS, Cafétérias indépendantes et autres sites isolés).
(2) Y compris extensions acquises en 2009 en cours de réalisation.

(1) Sites constants en surface.

3.2. Un portefeuille d'actifs commerciaux diversifiés

Les sites sont regroupés en quatre grandes catégories : les Grands Centres Régionaux (d'une surface locative brute supérieure à 40 000 m²), les Grands Centres Commerciaux (totalisant une surface locative brute supérieure à 20 000 m²), les Centres Locaux de Proximité (dont la surface locative brute est supérieure à 5 000 m²) et les autres sites. Les Grands Centres Commerciaux et les Centres Locaux de Proximité[1] sont composés de galeries marchandes et de grandes surfaces spécialisées attenantes. Les cafétérias Casino indépendantes, les petites galeries de service, les supermarchés ou supérettes franchisés (Leader Price ou Vival), quelques grandes surfaces spécialisées isolées, et quelques supérettes Casino constituent les autres sites du portefeuille.

Au 31 décembre 2011 le patrimoine de Mercialys était constitué d'un ensemble comprenant 2 Grands Centres Régionaux (Besançon et Avignon Cap Sud), 30 Grands Centres Commerciaux, 52 Centres Locaux de Proximité, 1 grande surface alimentaire, 5 grandes surfaces spécialisées, 15 cafétérias indépendantes et 15 autres actifs divers (galeries de services, supérettes), et représente une surface locative brute bâtie totale d'environ 707 300 m².

Le tableau suivant présente la répartition du portefeuille immobilier de Mercialys en termes de valeur vénale et de surface locative brute par catégorie de site au 31 décembre 2011, ainsi que les loyers qu'il a générés au cours de l'exercice 2011 :

Catégorie d'actif immobilier	Nombre d'actifs au 31/12/11	Valeur d'expertise au 31/12/11 DI		Surface locative brute au 31/12/11		Loyers nets expertise	
		(en millions d'euros)	(%)	(m²)	(%)	(en millions d'euros)	(%)
Grands centres commerciaux/régionaux	32	1 823,3	69%	403 400	56%	98,9	65%
Centres locaux de proximité	52	675,8	26%	235 800	33%	44,1	29%
GSA	1	1,8	–	6 900	1%	0,1	–
GSS	5	28,3	1%	17 900	3%	1,9	1%
Cafétérias indépendantes	15	26,7	1%	15 400	2%	1,9	1%
Autres sites[1]	15	67,3	3%	27 900	4%	5,0	3%
Sous-total Actifs bâtis	120	2 623,2	99%	707 300	99%	151,9	99%
Actifs en développement (extensions)		16,8	1%	7 200[2]	1%	1,2	1%
Total	**120**	**2 639,9**	**100%**	**714 500**	**100%**	**153,1**	**100%**

[1] Principalement galerie de services et supérettes.
[2] Emprise au sol future estimée lors de l'apport d'actifs.

Note :
GSA : Grande surface alimentaire (magasins alimentaires d'une surface > à 750 m² de GLA)
GSS : Grande surface spécialisée (magasins spécialisés dans un secteur d'activité d'une surface > à 750 m² de GLA)

[1] Seuls les 5 centres commerciaux de Corse et les 5 centres commerciaux du lot 4 de l'apport réalisé en mai 2009 incluent les hypermarchés ou supermarchés attenants.

3.3. Une implantation dans des zones géographiques à fort potentiel

En termes de valeur d'expertise, plus de 95% des actifs composant le portefeuille immobilier de Mercialys est situé en régions ou outremer, le solde (5%) situé à Paris et dans ses environs. Historiquement implanté dans le Centre-Est de la France (Saint-Etienne), le Groupe Casino a progressivement étendu son implantation aux régions avoisinantes (Loire, Haute-Loire, Rhône…) puis, à la suite d'opérations de fusions et de rachats de réseaux, à des zones géographiques à fort potentiel de développement que représentent les régions littorales du Sud-Est, Ouest et Bretagne. Le Nord de la France, Paris et la région parisienne représentent une faible part du patrimoine immobilier de la Société.
Par ailleurs, grâce aux acquisitions réalisées en 2007 sur l'Ile de la Réunion, Mercialys dispose d'implantations en dehors de la France métropolitaine.

Le tableau suivant synthétise les principales informations concernant le portefeuille immobilier de Mercialys.

Région	Nombre de sites	Valeur d'expertise DI (millions d'euros)	%	Surface locative brute (m²)*	%
Ouest	22	655,1	25%	149 900	21%
Rhône Alpes	20	536,7	20%	140 300	20%
Sud Ouest	30	380,8	14%	112 400	16%
Sud Est	19	374,7	14%	114 200	16%
Nord Est	13	284,2	11%	96 300	13%
Réunion	5	149,9	6%	30 800	4%
Ile De France	6	133,6	5%	28 600	4%
Corse	5	125,0	5%	42 000	6%
Total	**120**	**2 639,9**	**100%**	**714 500**	**100%**

* Y compris emprises aux sols futures des actifs en développement.

Nom du site	Type	Année de construction	Restructuration/Rénovation (Année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/2011	Surface bâtie du CC au 31/12/2011	Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/2011	Participation Mercialys/ CC au 31/12/2011
Corse							
Bastia Rocade de Furiani *(Géant + 48 boutiques + 1 MS + 1 restauration)*	GCC	1969	2003	24 498 m²	10 641 m²	8 819 m²	60%
Bastia Port Toga *(Géant + 14 boutiques)*	GDS	1991		7 034 m²	1 699 m²	4 220 m²	60%
Ajaccio Rocade Mezzavia *(Géant + 46 boutiques + 1 MS + 1 restauration)*	GCC	1989	2003	27 298 m²	11 547 m²	17 264 m²	60%
Porto Vecchio *(Géant + 31 boutiques + 2 MS)*	CLP	1972	2003	14 043 m²	5 822 m²	8 182 m²	58%
Corte *(SM Casino + 12 boutiques)*	GDS	2004		5 831 m²	1 704 m²	3 499 m²	60%
Ile-de-France							
Amilly Montargis *(Géant + 1 cafétéria + 16 boutiques + 1 MS)*	CLP	1976	2009	14 485 m²	2 601 m²	2 601 m²	100%
Paris Saint-Didier *(SM Casino+ 20 boutiques)*	CLP	1990	2005	8 554 m²	6 247 m²	5 033 m²	81%
Masséna *(Géant + 41 boutiques + 1 MS)*	GCC	1975	2000	31 677 m²	18 214 m²	16 359 m²	90%
Paris Nation *(SM Casino + 1 cafétéria)*	CAF	1984	2002	1 483 m²	658 m²	658 m²	100%
Bagneux Nationale 20 *(SM Casino +1 cafétéria)*	CAF	1970	2001	3 136 m²	1 049 m²	1 049 m²	100%
Saint-Denis Porte de Paris *(Leader Price DCF Mercialys + 1 cafétéria)*	GSA + CAF	1975	1998	2 900 m²	2 900 m²	2 900 m²	100%
La Réunion							
Sainte Marie du Parc *(Jumbo + 59 boutiques + 6MS)*	GCC	1966	2010	23 689 m²	12 161 m²	12 161 m²	100%
Savanna Saint Paul *(Jumbo + 18 boutiques + 1 MS)*	GDS	1992		10 457 m²	898 m²	898 m²	100%
Saint Benoît Beaulieu *(Jumbo + 22 boutiques + 2MS)*	CLP	2000		7 492 m²	2 014 m²	2 014 m²	100%
Saint Pierre Front de Mer *(Jumbo + 26 boutiques + 1MS)*	GDS	1987	1991	12 730 m²	3 219 m²	3 219 m²	100%
Le Port Sacré Cœur *(Géant + 40 boutiques + 5 MS)*	CLP	2002		27 024 m²	12 521 m²	12 521 m²	100%
Nord							
Boulogne-sur-Mer (2 boutiques)	GSS	1976	1998	570 m²	570 m²	570 m²	100%
Nord-Est							
Arcis-sur-Aube *(1 VIVAL)*	SUP	1982		182 m²	182 m²	182 m²	100%
Troyes Barberey *(Géant + 1 cafétéria + 14 boutiques + 3 MS)*	CLP	1968	1999	25 140 m²	9 969 m²	9 969 m²	100%
Dijon – Chenôve *(Géant + 1 cafétéria + 47 boutiques + 5 MS)*	GCC	1974	1999	36 092 m²	15 848 m²	15 848 m²	100%
Fontaine-lès-Dijon *(Géant + 1 cafétéria + 11 boutiques + 2 MS)*	CLP	1983	2010	14 599 m²	3 224 m²	3 224 m²	100%
Exincourt *(Géant + 1 cafétéria + 16 boutiques + 2 MS)*	CLP	1969		24 573 m²	10 849 m²	208 m²	2%
Besançon – Châteaufarine *(Géant + 1 cafétéria + 72 boutiques + 10 MS)*	GCR	1971	2009	58 218 m²	39 214 m²	32 944 m²	84%
Lons-le-Saunier *(Géant + 1 cafétéria + 22 boutiques + 5 MS)*	CLP	1976	2001	20 785 m²	9 974 m²	9 974 m²	100%

Nom du site	Type	Année de construction	Restructuration/Rénovation (Année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/2011	Surface bâtie du CC au 31/12/2011	Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/2011	Participation Mercialys/ CC au 31/12/2011
Geispolsheim *(1 cafétéria + 32 boutiques + 1 MS)*	CLP	1983	1993	20 707 m²	7 796 m²	7 796 m²	100%
Chalon-sur-Saône *(Géant + 1 cafétéria + 11 boutiques+ 2 MS)*	CLP	1973	2001	21 998 m²	6 308 m²	4 840 m²	77%
Torcy *(Géant + 1 cafétéria + 11 boutiques + 1 MS)*	CLP	1981	2009	12 449 m²	2 115 m²	2 115 m²	100%
Joigny *(1 VIVAL + 1 boutique)*	SUP	1985		1 381 m²	1 381 m²	1 381 m²	100%
Auxerre *(Géant + cafétéria + 21 boutiques + 1 MS)*	GCC	1988	1995	18 383 m²	7 295 m²	7 295 m²	100%
Ouest							
Angoulême – Champniers *(Géant + 1 cafétéria + 56 boutiques + 3 MS)*	GCC	1972	1994	35 315 m²	13 867 m²	10 919 m²	79%
Confolens Vienne *(1 Franchisé SM Casino)*	GSA	1981	1994	6 870 m²	6 870 m²	6 870 m²	100%
Lannion *(Géant + 1 cafétéria + 30 boutiques)*	CLP	1973	2002	13 347 m²	2 948 m²	2 948 m²	100%
Saint-Brieuc *(Géant +1 cafétéria + 18 boutiques + 1 MS)*	GCC	1983	1995	20 802 m²	6 618 m²	5 487 m²	83%
Chartres – Lucé *(Géant + 1 cafétéria + 38 boutiques + 3 MS)*	GCC	1977	2000	27 362 m²	9 714 m²	9 714 m²	100%
Quimper Ergue Armel *(SM Casino + 4 boutiques)*	GDS	1987	2000	2 278 m²	311 m²	311 m²	100%
Quimper - Cornouaille *(Géant + 1 cafétéria + 66 boutiques + 2 MS)*	GCC	1969	2003	34 160 m²	15 834 m²	15 834 m²	100%
Brest *(Géant + 1 cafétéria + 60 boutiques + 5 MS)*	GCC	1968	2010	37 735 m²	15 910 m²	15 910 m²	100%
Morlaix *(Géant + 11 boutiques + 2 MS)*	CLP	1980	2007	23 375 m²	7 963 m²	2 558 m²	32%
Rennes Saint-Grégoire *(Géant + 1 cafétéria + 1 boutique + 9 MS)*	GCC	1971	1999	32 555 m²	14 809 m²	8 175 m²	55%
Châteauroux Saint-Maur *1 MS*	GSS	2006		23 557 m²	23 557 m²	900 m²	4%
Châteauroux *(cafétéria dans un CC Carrefour)*	CAF	1984		760 m²	760 m²	760 m²	100%
Tours – La Riche Soleil *(Géant + 1 cafétéria + 49 boutiques + 2 MS)*	GCC	2002		25 571 m²	9 689 m²	9 689 m²	100%
Angers La Roseraie *(Géant + 1 cafétéria)*	CAF	1972	1998	713 m²	713 m²	713 m²	100%
Cholet *(Géant + 1 cafétéria + 5 boutiques)*	GCC	1972	1993	24 665 m²	5 485 m²	1 355 m²	25%
Angers - Espace Anjou *(Géant + 1 cafétéria + 91 boutiques + 5 MS)*	GCC	1994		37 197 m²	16 582 m²	16 582 m²	100%
Lanester *(Géant + 1 cafétéria + 1 MS + 64 boutiques)*	GCC	1970	2009	31 737 m²	9 374 m²	9 374 m²	100%
Lorient Larmor *(Géant + 11 boutiques)*	CLP	1992	2006	12 551 m²	1 278 m²	1 278 m²	100%
Niort Est *(Géant + 1 cafétéria + 50 boutiques + 2 MS)*	GCC	1972	2004	27 351 m²	10 569 m²	10 569 m²	100%
Les Sables d'Olonne *(Géant + 1 cafétéria + 44 boutiques + 2 MS)*	CLP	1981	2004	19 148 m²	9 108 m²	9 108 m²	100%
Poitiers BeauLieu… pour une promenade *(Géant +1 cafétéria + 51 boutiques)*	GCC	1972	2006	31 569 m²	10 925 m²	9 277 m²	85%

Nom du site	Type	Année de construction	Restructuration/Rénovation (Année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/2011	Surface bâtie du CC au 31/12/2011	Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/2011	Participation Mercialys/ CC au 31/12/2011
Limoges *(Géant + 1 cafétéria + 7 boutiques)*	CLP	1971	1995	11 871 m²	1 621 m²	1 621 m²	100%
Rhône-Alpes							
Valence 2 *(Géant + 1 cafétéria + 58 boutiques)*	GCC	1972	1995	19 155 m²	6 931 m²	6 931 m²	100%
Valence Sud *(Géant + 1 cafétéria + 22 boutiques + 1 MS)*	CLP	1968	1995	16 250 m²	3 764 m²	3 764 m²	100%
Grenoble La Caserne de Bonne *(Monoprix + 48 boutiques + 5 MS + 4 Bureaux)*	GCC	2010		19 935 m²	19 935 m²	19 935 m²	100%
Saint-Martin-d'Hères *(Géant + 1 cafétéria + 38 boutiques)*	CLP	1969	1994	19 347 m²	3 627 m²	3 627 m²	100%
Grenoble Le Rondeau *(SM Casino +1 cafétéria)*	CAF	1966	1997	2 202 m²	763 m²	763 m²	100%
Villars *(1 cafétéria dans un CC Auchan)*	CAF	1985		30 931 m²	30 931 m²	931 m²	3%
La Ricamarie *(Géant + 1 cafétéria + 30 boutiques + 2 MS)*	CLP	1976	2001	29 366 m²	10 069 m²	10 069 m²	100%
Saint-Etienne – Monthieu *(Géant +1 cafétéria + 35 boutiques + 4 MS)*	GCC	1972	2009	37 031 m²	11 863 m²	11 863 m²	100%
Roanne *(SM Casino + 1 cafétéria + 1 boutique)*	CAF	1971	1994	872 m²	872 m²	872 m²	100%
Vals près Le Puy *(Géant + 1 cafétéria +24 boutiques + 1 MS)*	CLP	1979	2009	16 081 m²	4 284 m²	4 284 m²	100%
Clermont Salins *(SM Casino + 1 cafétéria)*	CAF	1967	1999	898 m²	898 m²	898 m²	100%
Clermont – Nacarat *(Géant + 1cafétéria + 53 boutiques + 1 MS)*	GCC	1979	2006	34 969 m²	13 923 m²	13 923 m²	100%
Villefranche *(Géant + 1 cafétéria + 34 boutiques + 1 MS)*	CLP	1982	2000	18 489 m²	5 518 m²	5 518 m²	100%
Tassin-la-Demi-Lune *(SM Casino mercialys +1 cafétéria +1 boutique)*	GSA + CAF	1978	2001	2 664 m²	1 750 m²	1 750 m²	100%
Albertville *(Géant + 1 cafétéria + 32 boutiques + 2 MS)*	CLP	1977	2000	23 612 m²	9 236 m²	9 236 m²	100%
Mégève *(SM Casino +1 bowling)*	GSS	1992		2 000 m²	800 m²	800 m²	100%
Annemasse *(Géant +1 cafétéria +36 boutiques + 3 MS)*	GCC	1977	2003	24 946 m²	9 112 m²	9 112 m²	100%
Annecy Seynod *(Géant + 1 cafétéria + 63 boutiques + 5 MS)*	GCC	1988	2010	29 212 m²	13 145 m²	13 145 m²	100%
Annemasse *(2 boutiques)*	GSS	1972	2000	2 456 m²	2 456 m²	2 456 m²	100%
Annecy Arcal'Oz *(9 MS)*	GSS	2007		13 157 m²	13 157 m²	13 157 m²	100%
Sud-Est							
Gap *(Géant + 1 cafétéria + 22 boutiques + 1 MS)*	CLP	1980	2001	20 938 m²	12 172 m²	12 172 m²	100%
Mandelieu *(Géant +1 cafétéria + 45 boutiques + 3 MS)*	GCC	1977	2009	31 954 m²	8 247 m²	8 247 m²	100%
Villeneuve-Loubet *(Géant + 1 cafétéria + 7 boutiques)*	CLP	1970	1994	15 741 m²	2 723 m²	2 723 m²	100%
Aix-en-Provence *(1 MS sur le site Géant)*	CLP	1982	2006	21 407 m²	5 584 m²	1 097 m²	20%
Marseille Les Olives *(Leader Price DCF Mercialys + 2 boutiques)*	GDS	1986		1 670 m²	1 670 m²	1 670 m²	100%

Nom du site	Type	Année de construction	Restructuration/Rénovation (Année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/2011	Surface bâtie du CC au 31/12/2011	Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/2011	Participation Mercialys/ CC au 31/12/2011
Marseille Delprat *(SM Casino + 10 boutiques)*	GDS	2001		7 990 m²	5 510 m²	5 510 m²	100%
Marseille – La Valentine *(Géant + 1 cafétéria + 70 boutiques + 3 MS)*	GCC	1970	2009	61 439 m²	32 271 m²	32 271 m²	100%
Arles *(Géant + 1 cafétéria + 30 boutiques + 2 MS)*	CLP	1979	2009	26 791 m²	10 828 m²	7 328 m²	68%
Salon-de-Provence *(Géant + 1 cafétéria + 3 boutiques)*	CLP	1979	1993	10 810 m²	933 m²	933 m²	100%
Marseille Barneoud *(Géant + 1 cafétéria + 6 boutiques)*	GCC	1974	1995	46 421 m²	20 098 m²	7 674 m²	38%
Istres *(Géant + 1 cafétéria + 28 boutiques + 1 MS)*	CLP	1989	2005	18 752 m²	6 805 m²	6 805 m²	100%
Marseille Michelet *(Géant + 14 boutiques)*	CLP	1971	2001	23 447 m²	10 692 m²	10 692 m²	100%
Le Muy *(SM Casino +12 boutiques)*	GDS	1986	2002	2 404 m²	821 m²	821 m²	100%
Fréjus *(Géant + 1 cafétéria + 27 boutiques + 1 MS)*	CLP	1972	2002	17 825 m²	3 595 m²	3 595 m²	100%
La Foux *(Géant + 1 cafétéria + 1 boutique + 1 MS)*	CLP	1980	2000	12 554 m²	4 113 m²	2 335 m²	57%
Hyères *(Géant +1 cafétéria + 1 MS)*	CLP	1993		18 202 m²	5 449 m²	902 m²	17%
Fréjus Saint-Raphaël *(SM Casino + 1 cafétéria)*	CAF	1988	2003	2 339 m²	1 115 m²	1 115 m²	100%
Toulon La Valette *(SM Casino + 1 cafétéria + 1 boutique)*	GDS	1967	1998	1 656 m²	223 m²	4 m²	2%
Avignon Cap Sud - Boutiques *(Géant + 1 cafétéria + 3 boutiques + 3 MS)*	GCR	1973	2004	44 061 m²	31 693 m²	8 293 m²	26%
Sud-Ouest							
Narbonne *(Géant +1 cafétéria + 27 boutiques+ 1 MS)*	CLP	1972	2000	21 029 m²	10 591 m²	10 591 m²	100%
Carcassonne Salvaza *(Géant + 1 cafétéria)*	CLP	1982	1994	18 786 m²	4 551 m²	1 051 m²	23%
Narbonne *(SM Casino +1 Caf)*	CLP	1981	2003	2 660 m²	952 m²	952 m²	100%
Millau *(Géant +1 cafétéria + 2 boutiques + 1 MS)*	CLP	1986	1994	11 859 m²	3 735 m²	2 643 m²	71%
Rodez *(Géant + 1 cafétéria)*	CLP	1984	2003	15 988 m²	2 610 m²	910 m²	35%
Aurillac *(1 Géant + 1 cafétéria + 14 boutiques + 1 MS)*	CLP	1988	2004	15 360 m²	4 345 m²	2 904 m²	67%
Brive Malemort *(1 Géant + 1 cafétéria + 34 boutiques + 2 MS)*	CLP	1972	2001	19 567 m²	3 980 m²	3 980 m²	100%
Brive-la-Gaillarde *(SM Casino + 13 boutiques + 1MS)*	GDS	1969	2003	4 139 m²	2 247 m²	2 247 m²	100%
Nîmes – Cap Costières *(Géant + 1 cafétéria + 63 boutiques + 5 MS)*	GCC	2003		27 652 m²	18 046 m²	18 046 m²	100%
Toulouse Fenouillet *(Géant + 1 cafétéria + 46 boutiques + 3 MS)*	GCC	1978	1992	39 056 m²	20 271 m²	20 271 m²	100%
Basso Cambo Toulouse *(Géant + 1 cafétéria + 20 boutiques + 2 MS)*	CLP	1970	1993	24 171 m²	8 487 m²	8 487 m²	100%
Toulouse La Cepière *(SM Casino + 1 cafétéria)*	CAF	1989	2002	2 734 m²	658 m²	658 m²	100%

Nom du site	Type	Année de construction	Restructuration/Rénovation (Année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/2011	Surface bâtie du CC au 31/12/2011	Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/2011	Participation Mercialys/ CC au 31/12/2011
Saint-André-de-Cubzac *(Géant + 1 cafétéria Fse + 21 boutiques + 1 MS)*	CLP	1986	2001	16 815 m²	4 420 m²	4 420 m²	100%
Bordeaux Pessac *(Géant + 1 cafétéria +4 boutiques + 6 MS)*	AUTRE	1986	1992	28 772 m²	10 904 m²	624 m²	6%
Villenave d'Ornon *(Géant + 1 cafétéria + 3 boutiques + 1 MS)*	CLP	1973		25 218 m²	11 268 m²	2 806 m²	25%
Bordeaux Cauderan *(SM Casino + 1 cafétéria + 1 boutique)*	CAF	1986	1997	2 394 m²	787 m²	787 m²	100%
Montpellier Celleneuve *(Géant + 1 cafétéria + 15 boutiques + 2 MS)*	CLP	1970		8 117 m²	2 281 m²	1 078 m²	47%
Montpellier Argelliers Autoroute *(Géant + 1 cafétéria + 27 boutiques + 2 MS)*	CLP	1973	2005	18 725 m²	3 566 m²	3 566 m²	100%
Béziers *(Géant + 1 cafétéria + 48 boutiques + 4 MS)*	GCC	1987	2009	24 100 m²	12 083 m²	83 m²	1%
Montpellier Ganges *(SM CASINO Mercialys + 1 cafétéria +4 boutiques)*	GDS	1986	2001	3 819 m²	2 351 m²	2 351 m²	100%
Boe Agen *(Géant + 1 cafétéria + 24 boutiques + 1 MS)*	CLP	1969	2009	18 855 m²	5 499 m²	5 499 m²	100%
Marmande *(Géant + 1 cafétéria)*	CLP	1973	1996	7 133 m²	746 m²	746 m²	100%
Pau Lons *(Géant + 1 cafétéria + 25 boutiques)*	CLP	1990	2000	16 075 m²	3 106 m²	3 106 m²	100%
Anglet *(Géant + 1 cafétéria + 10 boutiques)*	CLP	1976	1996	18 315 m²	1 663 m²	1 663 m²	100%
Pau Lons Mermoz *(SM Casino + 1 cafétéria)*	CAF	1965	2000	1 965 m²	794 m²	794 m²	100%
Tarbes *(Géant + 1 cafétéria + 6 boutiques)*	CLP	1974	1991	15 313 m²	3 760 m²	1 445 m²	38%
Canet-en-Roussillon *(SM Casino + 1 cafétéria + 1 restauration + 5 MS)*	CAF	1984	2003	6 951 m²	3 536 m²	772 m²	22%
Albi *(SM Casino + 1 Cafétéria +1 boutique)*	GDS	1980		1 005 m²	1 005 m²	1 005 m²	100%
Castres *(Géant + 1 cafétéria + 36 boutiques)*	CLP	1970	2010	15 188 m²	5 030 m²	5 030 m²	100%
Montauban *(Géant + 1 cafétéria + 27 boutiques)*	CLP	1994		17 831 m²	4 390 m²	3 834 m²	87%

4. Vie boursière

Volumes traités, évolution des cours depuis 18 mois (source euronext Paris) 31
Répartition du capital et des droits de vote au 31 janvier 2012 32
Franchissements de seuils 32
Programme de rachat d'actions 33
Convention d'actionnaires 35
Politique de distribution 36
Politique de communication 37

Les actions de la Société sont cotées sur Euronext Paris, compartiment A (code ISIN : FR0010241638 – Mnémonique : MERY) depuis le 12 octobre 2005. Elles sont éligibles au Service à Règlement Différé (SRD) depuis le 26 février 2008.

Depuis le 18 décembre 2009, Mercialys a intégré l'indice SBF 120.

4.1. Volumes traités, évolution des cours depuis 18 mois (source euronext Paris)

	Cours extrêmes (en euros)		Nombre de titres échangés (en milliers)	Capitaux échangés (en milliers d'euros)
	Plus haut	Plus bas		
2010				
Août	25,890	25,095	867	22 084
Septembre	28,790	25,705	1 908	52 353
Octobre	30,805	28,300	6 785	197 898
Novembre	28,975	26,710	1 814	49 967
Décembre	28,500	27,095	1 326	36 817
2011				
Janvier	29,100	27,100	1 307	36 915
Février	28,490	27,050	1 549	43 000
Mars	28,200	26,740	3 171	87 667
Avril	29,200	27,540	1 401	39 413
Mai	30,100	28,200	4 595	133 778
Juin	30,100	28,655	1 322	38 829
Juillet	29,660	28,200	1 703	49 459
Août	29,300	24,100	1 944	52 177
Septembre	29,160	25,575	6 250	164 933
Octobre	27,800	25,850	2 566	69 115
Novembre	26,805	22,785	1 317	32 744
Décembre	26,165	22,800	1 864	44 424
2012				
Janvier	27,300	23,610	14 734	51 534

4.2. Répartition du capital et des droits de vote au 31 janvier 2012

	Capital		Droits de vote en Assemblée Générale [4]	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
Groupe Casino [1]	46 093 014	50,09	46 093 014	50,13
Groupe Generali [2]	7 373 745	8,01	7 373 745	8,02
Groupe Axa (SCI Vendôme Commerces et SA Stabilis)	6 685 118	7,26	6 685 118	7,27
Auto-détention [3]	67 603	0,07	–	–
Public	31 803 346	34,56	31 803 346	34,59
Total		**100,00**		**100,00**

(1) Casino, Guichard-Perrachon, société mère du Groupe Casino, détient directement 0,03% du capital et des droits de vote de Mercialys, et indirectement 50,09% du capital représentant 50,13% des droits de vote à travers principalement la société La Forézienne de Participations (filiale de la société L'Immobilière Groupe Casino) qui détient directement 50,06% du capital (représentant 50,10% des droits de vote).
(2) Information communiquée par la Société (position au 31 janvier 2012).
(3) Actions acquises dans le cadre du programme de rachat d'actions et, notamment, du contrat de liquidité (voir ci-après).
(4) Le nombre de droits de vote en Assemblée générale est différent de celui publié dans le cadre de la réglementation sur les franchissements de seuils. En effet dans le cadre de la publication, chaque mois, du nombre total de droits de vote et du nombre d'actions composant le capital social, le nombre total de droits de vote est calculé, conformément à l'article 223-11 du règlement général de l'AMF, sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote (actions auto-détenues).

A la connaissance de la Société, aucun actionnaire, autre que ceux indiqués ci-dessus, ne détient, au 31 janvier 2012, plus de 5% du capital et des droits de vote de la Société.

Dans le contexte de la mise en place de la nouvelle stratégie de Mercialys (voir section 2.4 du présent Document de Référence) et tout en restant un partenaire clé, Casino, Guichard-Perrachon envisage de réduire courant 2012 sa participation dans Mercialys pour atteindre un niveau compris entre 30 et 40% du capital et des droits de vote.

4.3. Franchissements de seuils

Le paragraphe II de l'article 11 des statuts de la Société prévoit les dispositions suivantes en matière de franchissement de seuils :

« Outre le respect de l'obligation légale d'informer la Société de la détention de certaines fractions du capital et des droits de vote y attachés, toute personne physique ou morale – y compris tout intermédiaire inscrit comme détenteur de titres des personnes non domiciliées sur le territoire français – qui, seule ou de concert avec d'autres personnes physiques ou morales, vient à détenir ou cesse de détenir, de quelque manière que ce soit, une fraction égale à 1% du capital ou des droits de vote ou un multiple de cette fraction, est tenue d'informer la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée dans un délai de cinq jours de Bourse à compter du franchissement de l'un de ces seuils, du nombre d'actions ou de droits de vote qu'elle détient directement mais aussi, du nombre d'actions ou de droits de votes assimilés aux actions ou aux droits de vote possédés par cette personne en vertu de l'article L.233-9 du Code de commerce.

Cette personne doit, dans les mêmes conditions, informer la Société du nombre de titres qu'elle détient et qui donnent accès à terme au capital, ainsi que du nombre de droits de vote qui y sont attachés. Ces obligations d'information cessent de s'appliquer en cas de détention, seul ou de concert, de plus de 50% des droits de vote.

A défaut d'avoir été déclarées dans ces conditions, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les Assemblées d'actionnaires si, à l'occasion d'une Assemblée, le défaut de déclaration a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble 5% au moins du capital ou des droits de vote en font la demande lors de cette assemblée. Dans les mêmes conditions, les droits de vote qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés. La privation du droit de vote s'applique pour toute Assemblée d'actionnaires se tenant jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration. »

Les déclarations de franchissements de seuils légaux pour la période du 1er janvier 2011 au 31 janvier 2012 sont reprises au chapitre « 12. Informations complémentaires » (cf. page 205).

4.4. Programme de rachat d'actions

4.4.1. Programme de rachat en cours

L'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2011 a autorisé le Conseil d'administration à acheter des actions de la Société conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, en vue notamment :

- d'assurer la liquidité et d'animer le marché des titres de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement intervenant au nom et pour le compte de la Société en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- de mettre en œuvre tout plan d'options d'achat d'actions de la Société, dans le cadre des dispositions des articles L.225-177 et suivants du Code de commerce, tout plan d'épargne conformément aux articles L.3332-1 et suivants du Code du travail ou toute attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des article L.225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- de les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou d'un titre de créance convertible ou échangeable en actions de la Société ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société ;
- de les conserver en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe dans le respect des pratiques de marchés admises par l'Autorité des marchés financiers ;
- de les annuler en vue d'optimiser le résultat par action dans le cadre d'une réduction du capital social ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers et, plus généralement, de réaliser toute opération conforme à la réglementation en vigueur.

L'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange de ces actions peuvent être effectués par tous moyens, en particulier, par interventions sur le marché réglementé ou de gré à gré, y compris par transaction de blocs d'actions. Ces moyens incluent l'utilisation de tout instrument financier dérivé négocié sur un marché réglementé ou de gré à gré et la mise en place de stratégies optionnelles dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes pour autant que ces moyens ne concourent pas à accroître de façon significative la volatilité du titre. Les actions peuvent, en outre, faire l'objet de prêts, conformément aux dispositions des articles L.211-22 et suivants du Code monétaire et financier.

Le prix d'achat des actions ne doit pas excéder 42 euros par action.

L'utilisation de cette autorisation ne peut avoir pour effet de porter le nombre d'actions détenues par la Société à plus de 10% du nombre total des actions étant précisé que lorsque les actions de la Société sont achetées dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre de ces actions pris en compte pour le calcul du seuil de 10% visé ci-dessus correspondra au nombre de ces actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues au titre du contrat de liquidité pendant la durée de l'autorisation.

La Société peut poursuivre l'exécution de son programme de rachat même en cas d'offres publiques portant sur les actions, titres ou valeurs mobilières émis par la Société ou initiées par la Société.

4.4.1.1.1. OPERATION REALISEES EN 2011 ET JUSQU'AU 31 JANVIER 2012

4.4.1.1.1.1. Contrat de liquidité

En vue de favoriser la liquidité des transactions et la régularité de la cotation, ainsi que d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché, la Société a confié à Oddo Corporate Finance, à compter du 20 février 2006, la mise en œuvre d'un contrat de liquidité. Celui-ci est conforme à la Charte de déontologie établie par l'Association française des marchés financiers (AMAFI) approuvée par l'AMF par décision du 1er octobre 2008. Pour la mise en œuvre de ce contrat, la Société a affecté au compte de liquidité la somme de 1 600 000 euros.

Des apports complémentaires ont été effectués le 20 janvier 2009 (800 000 euros), le 9 mars 2009 (3 000 000 euros) et le 25 mai 2009 (6 000 000 euros) portant ainsi à 11 400 000 euros la somme affectée au compte de liquidité par la Société.

Le 5 décembre 2011, la Société a décidé d'effectuer un retrait partiel de 3 400 000 euros portant de 11 400 000 euros à 8 000 000 euros le montant des apports affectés au contrat de liquidité.

Durant l'exercice 2011, 1 002 086 actions Mercialys ont été achetées au prix moyen de 27,41 euros et 1 130 482 actions Mercialys ont été cédées au prix moyen de 27,27 euros. Au 31 décembre 2011, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 3 000 actions et 9 348 301,27 euros.

Du 1er janvier au 31 janvier 2012, 237 399 actions ont été achetées au prix moyen de 25,58 euros et 172 796 actions ont été cédées au prix moyen de 25,72 euros. Au 31 janvier 2012, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 67 603 actions et 7 719 741,02 euros.

4.4.1.1.1.2. Autres opérations

Aux fins de couvrir toute attribution gratuite d'actions et options d'actions, la société a acquis en 2011 par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement intervenant au nom et pour le compte de la Société en toute indépendance 25 464 actions au prix moyen de 25,00 euros.

Le 30 novembre 2011, la Société a procédé à l'annulation de 27 689 actions. Au cours de la période du 1er février 2010 au 31 janvier 2012 (période de 24 mois) 27 689 actions ont été annulées.

Entre le 1er janvier 2012 et le 31 janvier 2012, hormis les opérations décrites ci-dessus, la Société n'a procédé à aucune autre opération sur ses propres titres.

4.4.1.1.1.3. Bilan synthétique des opérations

Le tableau ci-après résume les opérations réalisées par la Société sur ses propres actions du 1er janvier au 31 décembre 211, ainsi que du 1er janvier au 31 janvier 2012 et indique le nombre d'actions propres détenues par la Société :

	Nombre d'actions	% du capital
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2010	133 621	0,15
Nombre d'actions acquises dans le cadre du contrat de liquidité	1 002 086	
Nombre d'actions cédées dans le cadre du contrat de liquidité	(1 130 482)	
Nombre d'actions acquises dans le cadre du contrat de mandat	25 464	
Nombre d'actions annulées	(27 689)	
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2011	3 000	N/S
Nombre d'actions acquises dans le cadre du contrat de liquidité	237 399	
Nombre d'actions cédées dans le cadre du contrat de liquidité	(172 796)	
Nombre d'actions détenues au 31 janvier 2012	**67 603**	**0,07**

La situation de la société au 31 janvier 2011 et 31 janvier 2012 est la suivante :

	31/12/2011	31/01/2012
Nombre de titres détenus en portefeuille	3 000	67 603
Pourcentage de capital auto-détenu de manière directe et indirecte	0,15	0,07
Nombre de titres annulés au titre des 24 derniers mois	(27 689)	(27 689)
Valeur comptable du portefeuille *	0,07	1,80
Valeur de marché du portefeuille **	0,07 *	1,79**

* Valeur déterminée en millions d'euros sur la base du dernier cours au 31 décembre 2011, soit 24,90 euros,
** Valeur déterminée en millions d'euros sur la base du dernier cours au 31 janvier 2012, soit 26,54 euros.

La Société Mercialys n'a pas de positions ouvertes sur des produits dérivés. Les 67 603 actions autodétenues sont affectées à la mise en œuvre du contrat de liquidité.

4.4.2. Descriptif du programme de rachat d'actions par la Société soumis à l'autorisation des actionnaires

Il est proposé à l'Assemblée générale ordinaire du 13 avril 2012 de renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet d'acquérir des actions de la Société dans le cadre des dispositions prévues par les articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, en vue notamment :

- d'assurer la liquidité et d'animer le marché des titres de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement intervenant au nom et pour le compte de la Société en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- de mettre en œuvre tout plan d'options d'achat d'actions de la Société, dans le cadre des dispositions des articles L.225-177 et suivants du Code de commerce, tout plan d'épargne conformément aux articles L.3332-1 et suivants du Code du travail ou toute attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des article L.225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- de les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou d'un titre de créance convertible ou échangeable en actions de la Société ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société ;
- de les conserver en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe dans le respect des pratiques de marchés admises par l'Autorité des marchés financiers ;
- de les annuler en vue d'optimiser le résultat par action dans le cadre d'une réduction du capital social ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers et, plus généralement, de réaliser toute opération conforme à la réglementation en vigueur.

L'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange de ces actions pourront être effectués par tous moyens, en particulier, par interventions sur le marché réglementé ou de gré à gré, y compris par transaction de blocs d'actions. Ces moyens incluent l'utilisation

de tout instrument financier dérivé négocié sur un marché réglementé ou de gré à gré et la mise en place de stratégies optionnelles dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes pour autant que ces moyens ne concourent pas à accroître de façon significative la volatilité du titre. Les actions peuvent, en outre, faire l'objet de prêts, conformément aux dispositions des articles L.211-22 et suivants du Code monétaire et financier.

Le prix d'achat des actions ne devrait pas excéder 30 euros par action.

L'utilisation de cette autorisation ne pourrait avoir pour effet de porter le nombre d'actions détenues par la Société à plus de 5% du nombre total des actions, soit sur la base du capital au 31 janvier 2012, déduction faite des 67 603 actions détenues en propre ou dans le cadre de l'autocontrôle au 31 janvier 2012, et sauf à les avoir annulées ou cédées au préalable, s'élève à 4 533 538 actions, représentant 4,93% du capital, pour un montant maximal de 136 006 140 euros, étant précisé que lorsque les actions de la Société sont achetées dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre de ces actions pris en compte pour le calcul du seuil de 5% visé ci-dessus, correspondra au nombre de ces actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues au titre du contrat de liquidité pendant la durée de l'autorisation.

L'autorisation conférée au Conseil d'administration serait donnée pour une durée de dix-huit mois. Elle mettra fin et remplacera celle précédemment accordée par la dix-neuvième résolution de l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2011.

La Société pourrait poursuivre l'exécution de son programme de rachat même en cas d'offres publiques portant sur les actions, titres ou valeurs mobilières émis par la Société ou initiées par la Société.

4.5. Convention d'actionnaires

Aux termes d'une convention d'actionnaires signée le 13 octobre 2005 entre la société L'Immobilière Groupe Casino (IGC) et la SCI Vendôme Commerces (Vendôme), les sociétés IGC et Vendôme sont convenues, tant que le Groupe AXA détiendra une participation d'au moins 5% du capital de Mercialys, qu'au moins un membre du Conseil d'administration sera choisi sur la liste proposée par la SCI Vendôme Commerces et qu'au moins un administrateur désigné sur la liste proposée par la SCI Vendôme Commerces sera également membre du Comité des investissements institué au sein du Conseil d'administration.

En conséquence, IGC s'est engagée à voter les résolutions nécessaires pour la mise en œuvre des droits de la SCI Vendôme Commerces.

En outre, il est prévu que les sociétés IGC et SCI Vendôme Commerces se tiennent informées de tout projet de cession d'actions de Mercialys portant sur plus de 10% de leur participation, sans que ceci puisse créer à leur égard de contrainte ou d'obligation affectant la libre cessibilité de leurs titres. Cet engagement est valable tant que Vendôme et/ou une société du Groupe AXA qu'elle se sera substitué détiendra au moins 5% du capital de Mercialys. Cet engagement d'information expirera, sauf reconduction expresse, au plus tard 5 ans après la signature de ladite convention d'actionnaires.

Le pacte précise, par ailleurs, que les sociétés IGC et SCI Vendôme Commerces ont déclaré qu'elles n'entendaient pas agir de concert vis-à-vis de la Société au sens de l'article L.233-10 du Code de commerce et n'envisagaient pas d'exercer leurs droits de vote au sein de la Société pour mettre en œuvre une politique commune, ce qui est une condition essentielle de leur participation à ce pacte d'actionnaires.

Cette convention d'actionnaires a fait l'objet d'une publication conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur (cf. Décision et Information de l'AMF n° 205C1843 en date du 28 octobre 2005).

Au 31 janvier 2012, il n'existe pas, à la connaissance de la Société, d'autres conventions entre actionnaires ou pactes d'actionnaires.

4.6. Politique de distribution

La Société a opté, le 24 novembre 2005, pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC).

Elle bénéficie ainsi d'une exonération d'impôt sur les sociétés au titre de ses revenus locatifs et des plus-values qu'elle réalise à l'occasion de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières. En contrepartie de cette exonération d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à leurs actionnaires d'au moins 85% de leurs bénéfices exonérés provenant des opérations de location ou sous-location d'immeubles. De même, les SIIC doivent obligatoirement distribuer au moins 50% de leurs bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles et de participations dans des sociétés immobilières. Les dividendes reçus de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés faisant partie du périmètre d'option doivent quant à eux être intégralement redistribués.

En juillet 2007, le Conseil d'administration a envisagé de pérenniser le principe d'une distribution semestrielle prévoyant la distribution d'un acompte sur dividende représentant la moitié du dividende de l'exercice précédent en l'absence de situation particulière qui pourrait induire une modification de l'acompte à la hausse ou à la baisse.

Le Conseil d'administration de Mercialys a ainsi décidé, le 25 juillet 2011, la distribution d'un acompte sur dividende au titre de l'exercice 2011 d'un montant de 0,54 euro par action qui a été mis en paiement le 29 septembre 2011.

Au 31 décembre 2011, le résultat net comptable de Mercialys, société mère, s'élève à 141,9 millions d'euros dont 137,8 au titre du secteur exonéré et 4,1 euro au titre du secteur taxable.

Le Conseil d'administration propose à l'Assemblée générale ordinaire annuelle du 13 avril 2012 le versement d'un dividende, au titre de 2011, d'un montant de 1,21 euro par action, représentant un montant global de 111,4 millions d'euros sur la base du nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2011, sans prendre en compte l'annulation de dividendes sur titres auto-détenus au jour de la mise en paiement.
Compte tenu de l'acompte sur dividende d'un montant de 0,54 euro par action, la mise en paiement du solde du dividende, soit un montant de 0,67 euro par action, interviendrait au cours du deuxième trimestre 2012.

Pour l'acompte sur dividende de 0,54 euro, la distribution au titre du secteur exonéré a représenté 100% de ce montant. Pour le solde du dividende de 0,67 euro, la distribution au titre du secteur exonéré a représenté 99,26% de ce montant.

Par ailleurs, afin de marquer le succès de sa première phase de développement, Mercialys souhaite distribuer aux actionnaires 1,25 milliard d'euros courant 2012 (dont 1,15 milliard d'euros sous forme de remboursement d'apports), en deux versements.
A cet effet, le Conseil d'administration a proposé le 9 février 2012, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 13 avril 2012, de distribuer aux actionnaires, en même temps que le solde du dividende courant 2011, la somme d'1,0 milliard d'euros, soit 10,87 euros par action.
L'objectif est également de proposer aux actionnaires une seconde distribution d'environ 250 millions d'euros d'ici la fin d'année 2012 (2,72 euros par action) à l'issue, et sous condition de la réalisation des cessions d'actifs prévues.

Ce dividende est éligible, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, à la réfaction de 40% mentionnée à l'article 158-3, 2° du Code général des impôts. En ce qui concerne le solde du dividende, les personnes physiques fiscalement domiciliées en France peuvent opter pour l'assujettissement au prélèvement forfaitaire libératoire.

Par ailleurs, depuis le 1er janvier 2008, les prélèvements sociaux dus sur les dividendes versés aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France sont prélevés à la source par l'établissement payeur.

Les dividendes versés au titre des cinq derniers exercices sont les suivants :

Exercice clos le	Dividende par action	Dividende distribué éligible à l'abattement de 40% ou 50% [1]	Dividende distribué non éligible à l'abattement de 40% ou 50% [1]
31 décembre 2006	0,71	0,71	Néant
31 décembre 2007	0,81	0,81	Néant
31 décembre 2008	0,88	0,88	Néant
31 décembre 2009	1,00	1,00	Néant
31 décembre 2010	1,26	1,26	Néant

[1] Prévu à l'article 158-3, 2° du Code général des impôts pour les personnes physiques, l'abattement était de 40% au titre des exercices 2005 à 2007.

Les dividendes non réclamés dans un délai de cinq ans à compter de la date de leur mise en paiement sont prescrits et reversés au Trésor Public, conformément aux articles L.1126-1 et 1126-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

4.7. Politique de communication

Progressivement, la Société a mis en place une communication financière organisée et efficace afin de refléter sa volonté forte de transparence et de pédagogie sur son métier.

L'équipe peut répondre aux demandes d'information et de documentation de tout actionnaire individuel ou investisseur institutionnel existant ou potentiel.
Le site Internet (www.mercialys.com) présente les activités du Groupe, ainsi que les données financières le concernant.

Il héberge également toute la documentation publiée par le Groupe, et notamment les informations réglementées conformément aux dispositions des articles 221-1 et suivants du règlement général de l'AMF.

La publication des revenus locatifs trimestrielle, ainsi que des résultats annuels et semestriels font notamment l'objet de communiqués diffusés en français et en anglais. Ces communiqués, mis en ligne sur le site Internet de la Société, sont également diffusés par courriel à toute personne le souhaitant. Pour ce faire, la demande peut être faite directement sur le site Internet, à la rubrique « Contacts », ou auprès du service Communication Financière :

Adresse : 10 rue Cimarosa, 75116 Paris
Courriel : communication@mercialys.com
Site Internet : www.mercialys.com

Des réunions d'information financière sont organisées au moins deux fois par an afin de présenter les résultats et la stratégie du Groupe. Ces réunions sont traduites en salle en anglais et retransmises par téléphone en français et en anglais. Un enregistrement de ces conférences dans les deux langues est disponible sur le site www.mercialys.com afin de permettre à un plus grand nombre d'investisseurs institutionnels ou personnes physiques dans le monde de suivre l'actualité et les résultats du Groupe.

5. Gouvernement d'entreprise

Conseil d'administration - Direction Générale 38
Commissaires aux comptes 56
Rapport du Président 58
Rapport des Commissaires 78

5.1. Conseil d'administration - Direction Générale

5.1.1. Conseil d'administration

Au cours de l'exercice écoulé, la Société est restée attentive à la bonne application des principes fixés par le Code de Gouvernement d'entreprise des sociétés cotées établi par l'AFEP et le MEDEF.

Afin de permettre aux actionnaires de se prononcer plus régulièrement sur la composition du conseil, la Société a mis en œuvre le renouvellement du mandat des administrateurs par roulement.

5.1.1.1. Composition et fonctionnement du Conseil d'administration

Au 31 janvier 2012, le Conseil d'administration est composé de douze administrateurs :

- Monsieur Jacques Ehrmann, Président-Directeur Général ;
- Monsieur Bernard Bouloc ;
- Monsieur Yves Desjacques, représentant la société L'Immobilière Groupe Casino ;
- Monsieur Jacques Dumas ;
- Monsieur Pierre Féraud ;
- Monsieur Antoine Giscard d'Estaing, représentant la société Casino, Guichard-Perrachon ;
- Monsieur Eric Le Gentil, représentant la société Generali Vie ;
- Monsieur Philippe Moati ;
- Monsieur Eric Sasson ;
- Monsieur Michel Savart ;
- Monsieur Pierre Vaquier ;
- Madame Camille de Verdelhan, représentant la société La Forézienne de Participations.

Monsieur Géry Robert-Ambroix exerce les fonctions de Directeur Général Délégué et assiste, à ce titre, aux réunions du Conseil d'administration.

Dans le contexte de la mise en place de la nouvelle stratégie de Mercialys (voir section 2.4) et tout en restant un partenaire clé, Casino, Guichard-Perrachon envisage de réduire courant 2012 sa participation dans Mercialys pour atteindre un niveau compris entre 30 et 40% du capital et des droits de vote. Cette réduction de participation conduira à une modification de la composition du Conseil d'administration de Mercialys.

Le Comité des nominations et des rémunérations, dans le cadre des missions qui lui sont confiées, a examiné la composition du Conseil d'administration et, en particulier, la situation d'indépendance des administrateurs au regard des relations qu'ils entretiennent, éventuellement, avec les sociétés du Groupe ou sa direction, et qui seraient de nature à compromettre leur liberté de jugement ou à entraîner des conflits d'intérêts et appréciées au regard des critères proposés à cet effet par le Code de Gouvernement d'entreprise des sociétés cotées de l'AFEP et du MEDEF.

Les membres du Conseil d'administration sont reconnus pour leur compétence, leur diversité d'expériences et leur complémentarité ainsi que pour leur volonté d'être associé au développement du Groupe Mercialys.

Cinq administrateurs de la Société, soit plus du tiers des administrateurs en fonction comme préconisé par le Code de Gouvernement d'entreprise de l'AFEP et du MEDEF pour les sociétés contrôlées, satisfont aux critères d'indépendance fixés par ce code : Messieurs Bernard Bouloc, Eric Le Gentil, Philippe Moati, Eric Sasson et Pierre Vaquier.

Le Conseil d'administration propose à l'Assemblée générale annuelle du 13 avril 2012 le renouvellement, pour une durée de trois ans, des mandats d'administrateurs de Messieurs Jacques Ehrmann, Eric Sasson et Pierre Vaquier ainsi que de la société La Forézienne de Participations.

Les règles et modalités de fonctionnement du Conseil d'administration sont définies par la loi, les statuts de la Société et le règlement intérieur du Conseil. Elles sont détaillées, ci-après, dans le rapport du Président (cf. page 58), dans le règlement intérieur du Conseil d'administration figurant en annexe (cf. page 70) et dans la partie « 12.Informations complémentaires » (cf. page 194).

La durée des fonctions des administrateurs est de trois années. Chaque administrateur doit détenir au moins 100 actions au nominatif (article 15 des statuts).

Il n'existe aucun lien familial entre les membres du Conseil d'administration, y compris le Directeur Général Délégué.

5.1.1.2. Censeur

Les statuts prévoient la faculté de nommer un ou plusieurs censeurs, choisis parmi les actionnaires et nommés par l'Assemblée générale ordinaire ou, entre deux Assemblées générales ordinaires, par le Conseil d'administration, sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée. Les censeurs, nommés pour une durée de trois ans, assistent aux réunions du Conseil d'administration. Dans ce cadre, ils font part de leurs observations et avis et prennent part aux délibérations avec voix consultative. Le nombre de censeurs ne peut excéder cinq. L'âge limite pour l'exercice des fonctions de censeur est fixé à quatre-vingt ans. Le Conseil d'administration ne compte pas actuellement de censeur.

5.1.1.3. Mandats et fonctions des membres du Conseil d'administration et du Directeur Général Délégué

MONSIEUR JACQUES EHRMANN
Président-Directeur Général
Administrateur et membre du Comité des Investissements

Né le 13 février 1960, 52 ans
Date de nomination : 22 juillet 2005
Date de dernier renouvellement : 28 avril 2011
Fin de mandat : Conseil suivant l'Assemblée générale ordinaire annuelle à tenir en 2012
Nombre d'actions Mercialys détenues : 17 330

Biographie

Diplômé de l'Ecole des Hautes Etudes Commerciales, Monsieur Jacques Ehrmann a débuté sa carrière comme responsable régional du développement puis directeur du développement de Méridien SA. En 1989, il devient secrétaire général en charge des acquisitions, du développement et des affaires juridiques de la Société des Hôtels Méridien. Il rejoint Eurodisney en 1995 en qualité de Directeur Général de Disneyland Paris Imagineering. En 1997, il intègre le groupe Club Méditerranée comme directeur du développement, du patrimoine et de la construction. En 2000, il devient Directeur Général de la division « Nouvelles activités ». Il dirige les activités immobilières et expansion de Casino depuis 2003 et assume également les fonctions de Président-Directeur Général de la Société.

Autres mandats et fonctions exercés en 2011 et se poursuivant au 31 janvier 2012

■ Au sein du Groupe Casino

- Directeur des activités immobilières et expansion de Casino, membre du Comité Exécutif Groupe ;
- Président des sociétés GreenYellow (SAS) [ex Ksilicium], L'Immobilière Groupe Casino (SAS) et Plouescadis (SAS) ;
- Président du Conseil d'administration et administrateur des sociétés Intexa (SA - société cotée) et Proxipierre (SPPICAV) ;
- Gérant non associé des sociétés Alpha (SARL), Azel (SCI), Casino Développement (SNC), Hyper 19 (SNC) et SNC Maud ;
- Gérant non associé des sociétés GreenYellow Participations 3b (EURL), GreenYellow Participations 5 bis (EURL), GreenYellow Participations 6 (EURL), GreenYellow Participations 7 (EURL), GreenYellow Participations 8 (EURL), GreenYellow Participations 11 (EURL) et GreenYellow Participation Energie (SARL) ;
- Représentant permanent de la société L'Immobilière Groupe Casino (SAS), Présidente de la société Opalodis (SAS) ;
- Représentant permanent de la société SAS de la Grande Colline, co-Gérante de la société SCI PDP ;
- Représentant permanent de la société SCI Proximmo, Administrateur de la société AEW Immocommercial (SPPICAV) ;
- Administrateur des sociétés DTC Finance BV, DTC Development 1, DTC Development 2, DTC Development 3 (Pays-Bas) ;
- Administrateur de la société Big C (Thaïlande).

■ Hors du Groupe Casino

- Membre du Conseil de surveillance de la société Editions Lefebvre Sarrut (SA à Directoire et CS) ;
- Co-Gérant de la société Jakevero (SCI).

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années
(Hors les mandats et fonctions ci-dessus)

■ Au sein du Groupe Casino

- Président du Conseil d'administration et administrateur de la société Immobilière Commerciale des Indes Orientales - Immocio (SPPICAV) ;
- Président Directeur Général de la société Plouescadis (SAS) ;
- Président des sociétés IGC Promotion (SAS), Mercialys Gestion (SAS), Onagan Promotion (SAS) et S.A.S. Hard Immo ;
- Président des sociétés Holding d'Exploitation de Centrales Photovoltaïques 7 (SAS) et Holding d'Exploitation de Centrales Photovoltaïques 8 (SAS) ;
- Gérant non associé des sociétés GreenYellow Participations (EURL) [ex KS Participation Réunion], GreenYellow Participations 2 (EURL), GreenYellow Arles (SNC), Holding d'Exploitation de Centrales Photovoltaïques 3C* (SAS) [ex GreenYellow Participations 5], KS Participation Métropole* (EURL), Ksil Aix Entrepôts (SNC), Ksil Cavaillon (SNC), Société de Participations dans des Centrales PV 3 (EURL) [ex GreenYellow Participations 3], Société de Participations dans des Centrales PV 3C** [ex GreenYellow Participations 3C] (EURL) et Société de Participations dans des Centrales PV 4* (EURL) [ex GreenYellow Participations 4] ;
- Représentant permanent de la Société Mercialys (SA), Présidente des sociétés Mercialys Gestion* (SAS) et Mery 2* (SAS) [société radiée le 27/06/2011] ;
- Représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon (SA), Gérante de la société Casino Développement (SNC) ;
- Représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon (SA), Présidente des sociétés IGC Promotion (SAS), GreenYellow (SAS) [ex Ksilicium], L'Immobilière Groupe Casino (SAS) et Théiadis (SAS) ;

* Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2011.
** Mandats exercés depuis 2011 et ayant pris fin au cours de l'exercice.

- Représentant permanent de la société L'Immobilière Groupe Casino (SAS), Présidente des sociétés Onagan Promotion (SAS), SAS Cathédrale, SAS des Grands Crus, SAS de Saint Sulpice, SAS des Salins et Uranie* (SAS) ;
- Représentant permanent de la société L'Immobilière Groupe Casino (SAS), Gérante des sociétés Agout (SNC), Chafar 2 (SCCV), Chouans (SCCV), Clovis (SCCV), Dentelle (SNC), Fructidor SNC*, Géante Périaz (SNC), Pays Chaunois (SCCV), Plaine de Lamolle (SCCV), Seconde Périaz (SCCV), SNC Maud, SCI Stoupale* [société radiée le 30/11/2011] et SCI Zac du Roubaud Saint-Jean ;
- Représentant permanent de la société GreenYellow (SAS) [ex Ksilicium], Présidente des sociétés Holding d'Exploitation de Centrales Photovoltaïques 3 (SAS), Holding d'Exploitation de Centrales Photovoltaïques 3b* (SAS), Holding d'Exploitation de Centrales Photovoltaïques 4* (SAS), Holding d'Exploitation de Centrales Photovoltaïques 5* (SAS), Holding d'Exploitation de Centrales Photovoltaïques 6* (SAS) et Lycées Pyrénées Orientales* (SAS) ;
- Représentant permanent de la société Holding d'Exploitation de Centrales Photovoltaïques 3 (SAS), Gérante des sociétés GreenYellow Carcassonne (SNC), GreenYellow Hyères (SNC), GreenYellow Marseille Les Caillols (SNC), GreenYellow Marseille Plan de Campagne (SNC), GreenYellow Narbonne (SNC), GreenYellow Marseille Barneoud (SNC), GreenYellow Montélimar (SNC), GreenYellow Marseille (SNC), GreenYellow Fréjus (SNC) et GreenYellow Nîmes (SNC) ;
- Représentant permanent de la société Holding d'Exploitation de Centrales Photovoltaïques 4 (SAS), Gérante des sociétés GreenYellow Aix en Provence (SNC), GreenYellow Ajaccio (SNC), GreenYellow Ajaccio Mezzavia (SNC), GreenYellow Albi* (SNC), GreenYellow Arles (SNC), GreenYellow Bordeaux* (SNC), GreenYellow Castres* (SNC), GreenYellow Corte (SNC), GreenYellow Gassin (SNC), GreenYellow Montauban* (SNC), GreenYellow Montpellier (SNC), GreenYellow Nîmes (SNC), GreenYellow Rodez* (SNC), GreenYellow Saint-André de Cubzac* (SNC), GreenYellow Valence Sud (SNC) et Ksil Plan d'Orgon (SNC) ;
- Représentant permanent de la société Holding d'Exploitation de Centrales Photovoltaïques 5 (SAS), Gérante des sociétés GreenYellow Agen (SNC), GreenYellow Anglet (SNC), GreenYellow Avignon Cap Sud* (SNC), GreenYellow Béziers (SNC), GreenYellow Canet en Roussillon (SNC), GreenYellow du Garosse (SNC), GreenYellow Gap (SNC), GreenYellow Hyères Sup (SNC), GreenYellow Marseille Delprat (SNC), GreenYellow Montpellier Celleneuve (SNC), GreenYellow La Foux (SNC), GreenYellow Le Pradet (SNC), GreenYellow Pau Lons (SNC), GreenYellow Plaisance du Touch 1 (SNC), GreenYellow Saint Chamas (SNC), GreenYellow Sauvian* (SNC), GreenYellow Toulouse Fenouillet (SNC), GreenYellow Valence 2* (SNC), GreenYellow Vals Près Le Puy (SNC), GreenYellow Plaisance du Touch (SNC), GreenYellow Jumbo Grand Large (SNC), GreenYellow Jumbo Le Chaudron (SNC), GreenYellow Entrepôts Réunion (SNC), Ksilcentre (SNC), Ksilnordest (SNC), Ksilsud (SNC), Ksilest (SNC) et Ksilouest (SNC) ;
- Représentant permanent de la société Ksilicium (SAS), Présidente de la société GreenYellow Holding (SAS) [ex Ksilicium Développement] ;
- Représentant permanent de la société Ksilicium Développement (SAS), Présidente des sociétés Ksilicium Finance Metropole (SAS) et Ksilicium Finance Réunion (SAS) ;
- Représentant permanent de la société Ksilicium Finance Métropole (SAS), Gérante des sociétés GreenYellow Ajaccio (SNC), GreenYellow Albi (SNC), GreenYellow Bordeaux (SNC), GreenYellow Carcassonne (SNC), GreenYellow Castres (SNC), GreenYellow Corte (SNC), GreenYellow Istres (SNC), GreenYellow Marseille (SNC), GreenYellow Montauban (SNC), GreenYellow Montélimar (SNC), GreenYellow Montpellier (SNC), GreenYellow Narbonne (SNC), GreenYellow Nîmes (SNC), GreenYellow Rodez (SNC) et GreenYellow Saint-André de Cubzac (SNC) ;
- Représentant permanent de la société Ksilicium Finance Réunion (SAS), Gérante des sociétés GreenYellow Jumbo Grand Large (SNC), GreenYellow Jumbo Le Chaudron (SNC), GreenYellow Jumbo Le Port (SNC), GreenYellow Jumbo Mamoudzou (SNC), GreenYellow Jumbo Saint-André (SNC), GreenYellow Jumbo Saint-Benoît (SNC), GreenYellow Jumbo Sainte-Marie (SNC), GreenYellow Jumbo Savannah (SNC) et GreenYellow Jumbo Score 400 (SNC) ;
- Représentant permanent de la société Plouescadis (SAS), Présidente des sociétés Alcudia Promotion* (SAS), IGC Promotion* (SAS), Onagan Promotion* (SAS), SAS Cathédrale*, SAS de la Grande Colline*, SAS de la Moitié*, SAS de Malaz*, SAS de Saint Sulpice*, SAS des Grands Crus*, SAS des Salins, SAS du Canal du Midi* [ex MLD1] et SAS du Champ Savoyard ;
- Représentant permanent de la société Plouescadis (SAS), Gérante des sociétés Agout (SNC), Bobsleigh* (SCCV), Canerousse SNC*, Chafar 2 (SCCV), Chantecouriol (SNC), Chatam* (SCI), Chouans* (SCCV), Clovis (SCCV), Dentelle (SNC), Geante Periaz (SNC), Les Grandes Chaumes* (SCCV), Parc des Salins* (SNC), Pays Chaunois (SCCV), Plaine de Lamolle* (SCCV), SCCV de Cavernes*, SCCV du Chapeau Rouge*, SCI Caserne de Bonne, SCI Immoleard*, SCI Les Halles des Bords de Loire*, SCI Zac du Roubaud Saint-Jean*, Seconde Périaz* (SCCV), SNC de Périaz*, SNC Fairway*, SNC Joutes de la Peyrade*, Semnoz A* (SNC), Semnoz B* (SNC), Semnoz C* (SNC), SNC Les Cabanes Tchanquées*, Soderip Promotion* (SNC), Rhodanienne* (SNC), Vendolonne (SNC), Alcudia Amilly* (SCCV), Alcudia Annemasse* (SCCV), Alcudia Arbent* (SCCV), Alcudia Basso Combo* (SCCV), Alcudia Boé* (SCCV), Alcudia Chalon* (SCCV), Alcudia Clermont-Ferrand* (SCCV), Alcudia Cubzac* (SCCV), Alcudia Davezieux* (SCCV), Alcudia Fenouillet* (SCCV), Alcudia Firminy* (SCCV), Alcudia Fréjus* (SCCV), Alcudia Lannion* (SCCV), Alcudia Lons Le Saunier* (SCCV), Alcudia Loubet* (SCCV), Alcudia Montélimar* (SCCV), Alcudia Marseille Sainte-Anne (SCCV), Alcudia Nîmes* (SCCV), Alcudia Salon* (SCCV), Alcudia Salvaza* (SCCV), Alcudia Torcy* (SNC), Alcudia Villenave d'Ornon* (SCCV), SNC Alcudia Grans*, SNC Alcudia Auxerre*, SNC Alcudia

* Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2011.
** Mandats exercés depuis 2011 et ayant pris fin au cours de l'exercice.

Les Clairions*, SNC Alcudia Tarbes Laloubère*, SNC Alcudia Troyes Barberey* et SNC Alcudia Villefranche* ;
- Représentant permanent de la société SNC Maud, Gérante des sociétés Adour Immo (SNC) et Menesterol Immo (SNC) ;
- Représentant permanent de la société Asinco (SAS) au Conseil d'administration de la société FIGEAC [Financement Gestion Administration et Contrôle] (SA) ;
- Principal Directeur de la société Servicios Cativen (Venezuela).

■ Hors du Groupe Casino

- Membre du Conseil de surveillance de la société Viveo Group (SA) ;
- Mandataire au sein de la société Viveo (EURL) ;
- Administrateur de la société SAS Santoline.

MONSIEUR GERY ROBERT-AMBROIX
Directeur Général Délégué, non administrateur

Né le 13 août 1966, 45 ans
Date de nomination : 22 août 2005
Date de dernier renouvellement : 28 avril 2011
Fin de mandat : Conseil suivant Assemblée générale ordinaire annuelle à tenir en 2012
Nombre d'actions Mercialys détenues : 7 300

Biographie

Diplômé de l'Ecole des Hautes Etudes Commerciales, Monsieur Géry Robert-Ambroix a débuté sa carrière dans le Groupe Bouygues où il a occupé différentes fonctions en France puis à Londres. En 1998, il entre comme Adjoint au Directeur de l'ingénierie financière à la Compagnie Générale d'Immobilier et de Services (CGIS) – Groupe Vivendi, devenu Nexity. En 2000, il est membre du Comité de Direction de Sari Management et Directeur de la filiale Sari Gestion. En 2002, il intègre le Groupe Affine où il exerce les fonctions de Directeur de la gestion d'actifs et du crédit-bail immobilier. En 2005, il rejoint le Groupe Casino et, à sa création, la Société Mercialys en qualité de Directeur Général Délégué.

Autres mandats et fonctions exercés en 2011 et se poursuivant au 31 janvier 2012

■ Au sein du Groupe Mercialys

- Directeur du développement au sein de la Société Mercialys Gestion (SAS) ;
- Administrateur de la société OPCI UIR II (SPPICAV) ;
- Liquidateur des sociétés SCI Bourg en Bresse Kennedy et SCI Toulon Bon Rencontre ;
- Représentant permanent de la Société Mercialys (SAS), Gérante de la société SCI Centre Commercial Kerbernard.

■ Hors du Groupe Mercialys

Néant.

* Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2011.
** Mandats exercés depuis 2011 et ayant pris fin au cours de l'exercice.

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années
(Hors les mandats et fonctions ci-dessus)

■ Au sein du Groupe Mercialys

- Président et membre du Directoire de la société Point Confort (SAS) ;
- Représentant permanent de la Société Mercialys (SAS), Présidente des sociétés Krétiaux* (SAS), Point Confort* (SAS) et SAS des Salins* ;
- Représentant permanent de la Société Mercialys (SAS), Gérante des sociétés Agout* (SNC), Dentelle* (SNC), Chantecouriol* (SNC), Fiso (SNC)*, Géante Périaz (SNC)*, La Diane (SCI)*, SCI Bourg en Bresse Kennedy*, SCI Timur*, SCI Toulon Bon Rencontre*, Société du Centre Commercial de Lons* (SNC), Société du Centre Commercial de Narbonne* (SNC) et Vendolonne SNC*.

■ Hors du Groupe Mercialys

Néant.

MONSIEUR BERNARD BOULOC
Administrateur Indépendant
Membre du Comité d'audit et du Comité des nominations et des rémunérations

Né le 15 juin 1936, 75 ans
Date de nomination : 26 septembre 2005
Date du dernier renouvellement : 28 avril 2011
Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle à tenir en 2013
Nombre d'actions Mercialys détenues : 222

Biographie

Professeur agrégé de Droit privé, Monsieur Bernard Bouloc a enseigné à l'université de Panthéon-Sorbonne (Paris I) de 1981 à 2004. Il est l'auteur de nombreux ouvrages juridiques dont Les Précis Dalloz de Droit Pénal et de Procédure Pénale et le Guide Pénal du Chef d'Entreprise et est rédacteur et chroniqueur auprès de différentes revues spécialisées telles que La Revue des Sociétés, RTDC, Lamy Concurrence, et La Revue de Sciences Criminelles. Il a été membre du Comité de réflexion sur le droit pénal et la procédure pénale (Comité Léger) dont le rapport a été remis au Président de la République Française en septembre 2009. Il a participé aux travaux du Conseil d'Etat sur le Procureur européen (janvier-juin 2011).

Autres mandats et fonctions exercés en 2011 et se poursuivant au 31 janvier 2012

Néant.

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années
(Hors les mandats et fonctions ci-dessus)

Néant.

MONSIEUR JACQUES DUMAS
Administrateur
Membre du Comité d'audit

Né le 15 mai 1952, 59 ans
Date de nomination : 22 août 2005
Date du dernier renouvellement : 28 avril 2011
Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle à tenir en 2014
Nombre d'actions Mercialys détenues : 239

Biographie

Titulaire d'une maîtrise de Droit et ancien élève de l'Institut d'Etudes Politiques de Lyon, Monsieur Jacques DUMAS a débuté sa carrière en tant que Juriste puis Directeur administratif au sein de la Compagnie Française de l'Afrique Occidentale –CFAO– (1978-1986). Il exerce ensuite les fonctions de Secrétaire Général Adjoint du Groupe Rallye (1987), de Directeur des affaires juridiques du Groupe Euris (1994). Il est actuellement le Directeur Général Adjoint de la société Euris et Conseiller du Président de la société Casino, Guichard-Perrachon.

Autres mandats et fonctions exercés en 2011 et se poursuivant au 31 janvier 2012

■ Au sein du groupe Euris

- Conseiller du Président de la société Casino, Guichard-Perrachon (SA - société cotée) ;
- Directeur Général Adjoint de la société Euris (SAS) ;
- Président et membre du Conseil de surveillance de la société Leader Price Holding (SA à Directoire et CS) ;
- Administrateur de la société Rallye (SA - société cotée) ;
- Vice-Président et membre du Conseil de surveillance de la société Franprix Holding (SA à Directoire et CS) ;
- Représentant permanent de la société Distribution Casino France (SAS) au Conseil d'administration de la société Distribution Franprix (SA) ;
- Représentant permanent de la société Euris (SAS), administrateur de la société Finatis (SA - société cotée).

■ Hors du groupe Euris

- Gérant de la société SCI Cognacq-Parmentier.

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années
(Hors les mandats et fonctions ci-dessus)

■ Au sein du groupe Euris

- Directeur des Affaires Juridiques de la société Euris (SAS) ;
- Président Directeur Général de la société La Bruyère (SA) ;
- Président des sociétés Alpetrol (SAS) et Kerrous (SAS) ;
- Président du Conseil d'administration de la société SAAD (SA) ;
- Président du Conseil de surveillance de la société Franprix Holding (SA à Directoire et CS) ;
- Vice-Président et membre du Conseil de surveillance de la société Geimex (SA à Directoire et CS) ;
- Administrateur des sociétés Groupe Go Sport (SA), CDiscount (SA) et Monoprix SA ;
- Représentant permanent de la société Asinco (SAS) au Conseil d'administration des sociétés Cafige SA et Figeac [Financement Gestion Administration et Contrôle] (SA) ;
- Représentant permanent de la société Distribution Casino France (SAS) au Conseil de surveillance de la société Cofilead (SAS) ;
- Représentant permanent de la société Germinal S.N.C., Présidente de la société Théïadis* (SAS) ;
- Représentant permanent de la Société de Distribution Parisienne (SAS) au Conseil d'administration de la société Gregorim Distribution (SA) ;
- Représentant permanent de la société Euris (SAS) au Conseil d'administration de la société Foncière Euris (SA - société cotée) ;
- Représentant permanent de la société L'Habitation Moderne de Boulogne (SAS) au Conseil d'administration des sociétés Colisée Finance (SA) et Colisée Finance II (SA) ;
- Représentant permanent de la société Matignon Diderot au Conseil d'administration de la société Finatis (SA) ;
- Représentant permanent de la société R.L.P.I (SARL) au Conseil d'administration des sociétés Villette Discount SA et Clignancourt Discount SA ;
- Administrateur de la Fondation Euris.

MONSIEUR PIERRE FERAUD
Administrateur

Né le 28 septembre 1940, 71 ans
Date de nomination : 26 septembre 2005
Date du dernier renouvellement : 28 avril 2011
Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle à tenir en 2013
Nombre d'actions Mercialys détenues : 780

Biographie

Diplômé de l'Ecole des Hautes Etudes Commerciales et de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris, Monsieur Pierre FERAUD a occupé différents postes liés au financement de la promotion immobilière ainsi qu'à la gestion active de patrimoines immobiliers, principalement au sein de l'UIC-SOFAL et de la GMF, avant de rejoindre le Groupe

* Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2011.
** Mandats exercés depuis 2011 et ayant pris fin au cours de l'exercice.

Euris en 1991 et d'assurer les fonctions de Président Directeur Général de la société Foncière Euris de 1992 à 2009.

Autres mandats et fonctions exercés en 2011 et se poursuivant au 31 janvier 2012

■ Au sein du groupe Euris

- Président de la société Pargest Holding (SAS) ;
- Président du Conseil d'administration de la société Carpinienne de Participations (SA - société cotée) ;
- Administrateur de la société Foncière Euris (SA - société cotée).

■ Hors du Groupe Euris

- Vice-Président du Conseil de surveillance de la société Les Nouveaux Constructeurs (SA - société cotée).

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années
(Hors les mandats et fonctions ci-dessus)

■ Au sein du groupe Euris

- Président du Conseil d'administration de la société Foncière Euris (SA - société cotée) ;
- Directeur Général de la société Foncière Euris (SA - société cotée) ;
- Président de la société Mermoz Kléber (SAS) ;
- Directeur de la société Parande (SAS) ;
- Administrateur de la société Rallye (SA - société cotée) ;
- Représentant permanent de la société Matignon Diderot (SAS) au Conseil d'administration de la société Euris (SA) ;
- Représent permanent de la société Foncière Euris (SA - société cotée) au Conseil d'administration de la société Casino, Guichard-Perrachon (SA - société cotée) ;
- Représentant de la société Foncière Euris (SA - société cotée), Présidente des sociétés Marigny-Belfort (SAS), Marigny Elysées (SAS), Marigny Expansion (SAS), Marigny Foncière (SAS), Matignon Abbeville (SAS), Matignon-Bail (SAS), Matignon Corbeil Centre (SAS) et Marigny Concorde (SAS) ;
- Représentant de la société Foncière Euris (SA - société cotée), Gérante des sociétés SCI Sofaret, SCI Les Herbiers et SNC Alta Marigny Carré de Soie ;
- Représentant permanent de la société Euris (SAS) au Conseil d'administration de la société Finatis* (SA - société cotée).
- Gérant des sociétés Centrum Development, Centrum Gdynia, Centrum Wroclaw, Centrum Poznan, SCI Le Parc Alfred Daney, SCI Caserne de Bonne, SCI Les Halles de Bord de Loire, SCI Le Parc Agen Boé, SCI Apsys Robert de Flers, Le Parc Soyaux (SCI), Parc de la Marne (SCI), Les Halles Neyrpic (SCI), L'Amphithéâtre (SCI), Cité Villette (SCI), Les Rives de l'Orne (SCI) et SCI Moulins Place d'Allier ;
- Représentant de la société Centrum NS, Gérante de la société Manufaktura Luxembourg Sarl ;
- Co-gérant des sociétés Alexa Holding GmbH, Alexa Shopping Centre GmbH, Alexanderplatz Voltairestrasse GmbH, Centrum NS Sarl, Einkaufzsentrum am Alex GmbH, Guttenbergstrasse BAB5 GmbH, HBF Königswall, Loop 5 Shopping Centre, SCI Les Deux Lions, SCI Palais des Marchands et SCI Ruban Bleu Saint-Nazaire ;
- Représentant de la société Matignon Abbeville (SAS), Présidente de la société Mat-Bel 2 (SAS) ;
- Représentant de la société Matignon Abbeville (SAS), co-Gérante des sociétés Centrum K Sarl, Centrum J Sarl, Centrum Z Sarl et Centrum NS ;
- Représentant de la société Marigny Elysées (SAS), co-Gérante des sociétés SCCV des Jardins de Seine 1, SCCV des Jardins de Seine 2 et SNC Centre Commercial du Grand Argenteuil ;
- Représentant de la société Marigny Foncière (SAS), co-Gérante de la société SNC Centre Commercial Porte de Châtillon et gérant de la société SCI Pont de Grenelle.

■ Hors du Groupe Euris

- Représentant permanent de la société Foncière Euris (SA - société cotée) au Conseil d'administration de la société Apsys International (SA).

MONSIEUR PHILIPPE MOATI
Administrateur
Membre du Comité des nominations et des rémunérations

Né le 2 juillet 1962, 49 ans
Date de nomination : 26 septembre 2005
Date du dernier renouvellement : 28 avril 2011
Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle à tenir en 2014
Nombre d'actions Mercialys détenues : 100

Biographie

Docteur ès sciences économiques de l'université de Paris I, Monsieur Philippe Moati entre au Centre de Recherche pour l'Etude et l'Observation des Conditions de vie - CREDOC en 1988 en qualité de Chargé de recherche au sein du département « Prospective de la consommation ». Spécialiste de l'analyse sectorielle, de l'étude des transformations du système productif et du développement local, il est nommé Directeur de recherche en 1991 et crée le département « Dynamique des marchés », qui lance le CREDOC sur le créneau des études sectorielles. En 1994, à l'issue du concours d'agrégation de sciences économiques, il devient professeur à l'Université de Poitiers. Depuis 1998, Philippe Moati est professeur à l'Université Paris VII, où il dirige le département d'économie de 1999 à 2002 et crée et dirige le master professionnel « Consultants et chargés d'études socioéconomiques ». Il continue d'exercer la fonction de Directeur de recherche au CREDOC jusqu'en juin 2011. En septembre 2011, il participe à la création de l'Observatoire Société et Consommation (L'ObSoCo).

* Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2011.
** Mandats exercés depuis 2011 et ayant pris fin au cours de l'exercice.

Autres mandats et fonctions exercés en 2011 et se poursuivant au 31 janvier 2012

■ Au sein du Groupe Mercialys

Néant.

■ Hors du Groupe Mercialys

- Professeur à l'Université Paris VII ;
- Coprésident de l'Observatoire Société et Consommation - L'ObSoco ;
- Membre de la Commission des comptes commerciaux de la Nation.

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années
(Hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Directeur de recherche au Centre de Recherche pour l'Etude et l'Observation des Conditions de vie - CREDOC*.

MONSIEUR ERIC SASSON
Administrateur indépendant
Président du Comité d'audit, membre du Comité des Investissements

Né le 3 janvier 1964, 48 ans
Date de nomination : 26 septembre 2005
Date de dernier renouvellement : 28 avril 2011
Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle à tenir en 2012
Nombre d'actions Mercialys détenues : 300

Biographie

Titulaire d'un MBA de l'INSEAD à Fontainebleau, d'un Master de Sciences en génie nucléaire de MIT et d'un diplôme d'ingénieur de l'Ecole Spéciale des Travaux Publics, Monsieur Eric Sasson a rejoint en février 2001 le Groupe Carlyle pour établir et diriger l'équipe immobilière européenne. Avant de travailler pour Carlyle, Eric Sasson était Responsable des fonds d'investissements immobiliers européens de LaSalle Investment Management.

Autres mandats et fonctions exercés en 2011 et se poursuivant au 31 janvier 2012

■ Au sein du Groupe Mercialys

Néant.

■ Hors du Groupe Mercialys

- Gérant de la société Carlyle Real Estate Advisors France.

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années
(Hors les mandats et fonctions ci-dessus)

Néant.

MONSIEUR MICHEL SAVART
Administrateur
Membre du Comité des Investissements et du Comité des nominations et des rémunérations

Né le 1er avril 1962, 49 ans
Date de nomination : 6 mai 2010
Dte de renouvellement : 28 avril 2011
Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle à tenir en 2014
Nombre d'actions Mercialys détenues : 250

Biographie

Monsieur Michel Savart est diplômé de l'Ecole Polytechnique et de l'Ecole Nationale Supérieure des Mines de Paris. Il a commencé sa carrière chez Havas en 1986, puis a été successivement chargé de missions à la Banque Louis Dreyfus en 1987, chargé de missions puis conseiller du directoire à la Banque Arjil entre 1988 et 1994, directeur exécutif, responsable des activités de fusions et acquisitions à la Banque Dresdner Kleinwort Benson (DKB) de 1995 à 1999. Il a rejoint le groupe Euris-Rallye en octobre 1999 en tant que directeur-conseiller du président, responsable des investissements en private equity.

Autres mandats et fonctions exercés en 2011 et se poursuivant au 31 janvier 2012

■ Au sein du Groupe Euris

- Directeur, conseiller du Président de la société Rallye (SA - société cotée) ;
- Président-Directeur Général de la société Foncière Euris (SA - société cotée) ;
- Administrateur de la société CDiscount (SA) ;
- Représentant permanent de la société Rallye (SA - société cotée) au Conseil d'administration de la société Groupe Go Sport (SA - société cotée) ;
- Représentant permanent de la société Finatis (SA - société cotée) au Conseil d'administration de la société Casino, Guichard-Perrachon (SA - société cotée) ;
- Représentant de la société Foncière Euris (SA - société cotée), Présidente des sociétés Marigny-Belfort (SAS), Marigny Elysées (SAS), Marigny Foncière (SAS), Matignon Abbeville (SAS), Matignon-Bail (SAS) et Matignon Corbeil Centre (SAS) ;
- Représentant de la société Foncière Euris (SA - société cotée), Gérante des sociétés SCI Sofaret et SCI Les Herbiers ;
- Représentant de la société Marigny Foncière (SAS), Président de la société Mat-Bel 2 (SAS) ;
- Représentant de la société Marigny Foncière (SAS), co-Gérante des sociétés SNC Centre Commercial Porte de Châtillon, SCI

* Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2011.
** Mandats exercés depuis 2011 et ayant pris fin au cours de l'exercice.

Les Deux Lions, SCI Ruban Bleu Saint-Nazaire et Gérante de SCI Pont de Grenelle ;
- Représentant de la société Matignon Abbeville (SAS), Gérante des sociétés Centrum K Sarl, Centrum J Sarl et Centrum Z Sarl ;
- Représentant de la société Centrum NS Luxembourg Sarl, Gérante de la société Manufaktura Luxembourg Sarl ;
- Co-Gérant des sociétés Alexanderplatz Voltairestrasse GmbH, Einkaufzsentrum am Alex GmbH, Guttenbergstrasse BAB5 GmbH et Loop 5 Shopping Centre GmbH ;
- Gérant A de la société Centrum NS Luxembourg Sarl.

■ Hors du Groupe Euris

- Gérant de la société Montmorency (EURL) et de la société EURL Aubriot Investissements.

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années
(Hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Administrateur de la société Groupe Go Sport (SA - société cotée) ;
- Représentant permanent de la société Parande (SAS) au Conseil d'administration de la société Matussière et Forest SA ;
- Représentant de la société Foncière Euris (SA - société cotée), Présidente de la société Marigny Expansion (SAS) ;
- Représentant de la société Foncière Euris (SA - société cotée), Gérante de la société SNC Alta Marigny Carré de Soie ;
- Représentant de la société Matignon Abbeville (SAS), Présidente de la société Mat-Bel 2 (SAS) ;
- Représentant de la société Marigny Elysées, co-Gérante des sociétés SCCV des Jardins de Seine 1, SCCV des Jardins de Seine 2 et SNC Centre Commercial du Grand Argenteuil ;
- Représentant de la société Marigny Foncière (SAS), co-Gérante de la société SCI Palais des Marchands ;
- Co-Gérant des sociétés Alexa Holding GmbH*, Alexa Shopping Centre GmbH* et HBF Königswall GmbH*.

MONSIEUR PIERRE VAQUIER
Administrateur Indépendant
Président du Comité des investissements et membre du Comité d'audit

Né le 30 décembre 1956, 55 ans
Date de nomination : 26 septembre 2005
Date de dernier renouvellement : 28 avril 2011
Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle à tenir en 2012
Nombre d'actions Mercialys détenues : 992

Biographie

Diplômé de l'Ecole des Hautes Etudes Commerciales, Monsieur Pierre Vaquier a débuté sa carrière en tant qu'associé chez Paribas International Private Banking pendant deux ans avant d'être nommé Directeur des activités immobilières de Paribas Investment Banking à New York. En 1985, il est devenu PDG de Paribas Properties Inc., puis de retour à Paris, il a été nommé Directeur Adjoint de Paribas Asset Management en 1992. En 1993, Monsieur Pierre Vaquier est devenu Directeur du Business Development chez Axa Immobilier, avant d'être nommé PDG de Colisée Services (filiale de la gestion des portefeuilles d'Axa Immobilier), devenue Axa Reim France en 1999. Depuis 2007, il est Directeur Général d'Axa Reim SA.

Autres mandats et fonctions exercés en 2011 et se poursuivant au 31 janvier 2012

■ Au sein du Groupe Mercialys

Néant.

■ Hors du Groupe Mercialys

- Administrateur et Directeur Général de la société Axa Reim (SA) ;
- Président Directeur Général de la société Axa Reim France (SA) ;
- Président de la société Colisée Gérance (SAS) ;
- Représentant permanent de la société Axa Reim France au Conseil d'administration des sociétés Axa Reim SGP (SA) et Axa Aedificandi (SICAV) ;
- Membre du Comité de Direction de la société Axa Suduiraut (SAS) ;
- Vice-Président et membre du Conseil de surveillance de la société Logement Français (SA à CS) [ex SAPE] ;
- Administrateur des sociétés Axa Real Estate Investment Managers US LLC, DV III General Partner (SA Luxembourgeoise), EIP Luxembourg Management Company SARL (Lux.) et FDV II Participation Company (SA Luxembourgeoise) ;
- Membre du Conseil de surveillance de la société Axa Investment Managers Deutschland GmbH.

■ Entités extérieures au Groupe AXA

- Représentant permanent de la société Axa Reim France au Conseil d'administration de la société IPD France (SAS) ;
- Membre du Conseil de surveillance et du Comité des rémunérations de la société Foncière des Régions (SA à CS) ;
- Membre du Conseil de surveillance de la société SEFRI CIME Activités et Services (SAS) ;
- Président du Conseil d'administration de la société FDV Venture (SA luxembourgeoise) ;
- Administrateur des sociétés FDV II Venture (SA Luxembourgeoise), Ahorro Familiar (SA espagnole), EIP Participation S1 SARL et EIP Participation S2 SARL.

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années
(Hors les mandats et fonctions ci-dessus)

■ Au sein du Groupe Mercialys

Néant.

■ Hors du Groupe Mercialys

- Président du Conseil d'administration de la société Axa Reim Italia (SARL) ;

* Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2011.
** Mandats exercés depuis 2011 et ayant pris fin au cours de l'exercice.

- Administrateur des sociétés Axa Reim Iberica Spain (SA), EOIV Management Company (SA Luxembourgeoise) et European Retail Venture (SA Luxembourgeoise) ;
- Président du Conseil d'administration, membre du Comité des nominations et rémunérations, membre du Comité des Investissements de la société Dolmera Real Estate (SA).

■ Entités extérieures au Groupe AXA

- Représentant Permanent de la société Axa France Vie au sein de la société Segece (SCS) ;
- Membre du Comité d'Investissement de la société Foncière des Régions (SA à Directoire et CS) ;
- Directeur Général Délégué de la société Axa Reim (SA) ;
- Administrateur de la société Axa Reim Portugal (SA Portugaise) ;
- Administrateur et Vice-Président de la société Logement Français (SA) ;
- Membre du Comité d'Investissement de la société Foncière des Régions (SA à CS) ;
- Censeur de la société Sefricime.

SOCIETE CASINO, GUICHARD-PERRACHON
Représentée par Monsieur Antoine Giscard d'Estaing
Administrateur

Société anonyme au capital de 169 289 377,56 euros
Siège social : 1, Esplanade de France – 42000 Saint-Etienne
N° d'identification : 554 501 171 RCS Saint-Etienne
Date de nomination : 19 août 1999
Date de dernier renouvellement : 28 avril 2011
Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle à tenir en 2014
Nombre d'actions Mercialys détenues : 26 452

Autres mandats et fonctions exercés en 2011 et se poursuivant au 31 janvier 2012

■ Au sein du Groupe Casino

- Administrateur des sociétés Intexa (SA - société cotée), Monoprix SA, Banque du Groupe Casino (SA), Codim 2* (SA), Proxipierre (SPPICAV), Ségisor (SA) et Tevir SA ;

■ Hors du Groupe Casino

- Administrateur de la société Loire Télé SAEML.

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années
(Hors les mandats et fonctions ci-dessus)

■ Au sein du Groupe Casino

- Présidente des sociétés IGC Promotion (SAS), Théiadis (SAS), Capédis (SAS), La Foréziennne de Participations (SAS) [ex Clérodon], Casino Entreprise (SAS), Casino Services (SAS), Lannilis Distribution (SAS), Casino Information Technology (SAS), Casino International (SAS), E.M.C. Distribution (SAS), Easydis (SAS), GreenYellow (SAS) [ex Ksilicium], L'Immobilière Groupe Casino (SAS), Patanoc (SAS), SCAF (SAS), Sodemad (SAS), Distribution Casino France (SAS) et Nesitic (SAS) ;
- Gérante associée des sociétés Comacas (SNC), Casino Développement (SNC), Campus Casino (SNC), Messidor SNC, Samoth (SCI), Thor SNC et Zinoka (SNC) ;
- Membre du Conseil de surveillance de la société Geimex (SA à Directoire et CS) ;
- Administrateur des sociétés Ségisor (SA) et Sémalp (SA).

■ **REPRESENTANT PERMANENT DE LA SOCIETE CASINO, GUICHARD-PERRACHON AU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

MONSIEUR ANTOINE GISCARD D'ESTAING
Directeur Financier du Groupe Casino
Membre du Comité des investissements

Né le 5 janvier 1961, 51 ans
Nombre d'actions Mercialys détenues : 100

Biographie

Diplômé de l'école des Hautes Etudes Commerciales et ancien élève de l'Ecole Nationale d'Administration, après 4 années à l'Inspection des Finances, Monsieur Antoine Giscard d'Estaing entre en 1990 au sein du groupe Suez-Lyonnaise des Eaux où il exerce notamment les fonctions de Directeur Financier. En 2000, il rejoint le groupe Schneider Electric comme Directeur Général Finances, Contrôle de Gestion et Juridique, puis le groupe Danone en 2005 en qualité de Directeur Général Finances, Stratégie et Systèmes d'information et de Secrétaire Général à partir de 2007. Associé de la société Bain & Company depuis 2008, il a rejoint le Groupe Casino en avril 2009 en qualité de Directeur Financier, membre du Comité Exécutif.

Autres mandats et fonctions exercés en 2011 et se poursuivant au 31 janvier 2012

■ Au sein du Groupe Casino

- Directeur Financier et membre du Comité Exécutif du Groupe Casino ;
- Président du Conseil d'administration et administrateur de la société Banque du Groupe Casino (SA) ;
- Président de la société Casino Restauration (SAS) ;
- Représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon (SA), administrateur de la société Intexa (SA - société cotée) ;
- Représentant permanent de la société Messidor SNC, administrateur de la société Monoprix SA ;
- Représentant permanent de la société Distribution Casino France (SAS), membre du Conseil de surveillance de la société Franprix Holding (SA à Directoire et CS) ;
- Administrateur de la société Grupo Pão de Açùcar [ex Companhia Brasileira de Distribuição] (Brésil).

* Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2011.
** Mandats exercés depuis 2011 et ayant pris fin au cours de l'exercice.

■ Hors du Groupe Casino

- Administrateur de la société NRJ Group (SA).

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années
(Hors les mandats et fonctions ci-dessus)

■ Au sein du Groupe Casino

- Vice-Président et administrateur de l'association loi 1901 Les Ecoles du Soleil ;

■ Hors du Groupe Casino

- Directeur Général Finances, Stratégie et Systèmes d'information, Secrétaire Général et membre du Comité exécutif du Groupe Danone ;
- Administrateur et Directeur Général Délégué de la société Compagnie Gervais Danone (SA) ;
- Administrateur et Directeur Général Délégué de la société General Biscuit (SAS) ;
- Représentant permanent de la société Casino Restauration, Président de la société Restauration Collective Casino (SAS)* ;
- Associé de la société Bain & Company ;
- Membre du collège de l'AMF.

SOCIETE GENERALI VIE
Représentée par Monsieur Eric Le Gentil
Administrateur

Société anonyme au capital de 285 863 760 euros
Siège social : 11, boulevard Haussmann, 75009 Paris
N° d'identification : 602 062 481 RCS Paris
Date de nomination : 26 avril 2007
Date de renouvellement : 6 mai 2010
Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle à tenir en 2013
Nombre d'actions Mercialys détenues : 7 373 745

Autres mandats et fonctions exercés en 2011 et se poursuivant au 31 janvier 2012

■ Au sein du Groupe Mercialys

Néant.

■ Hors du Groupe Mercialys

- Administrateur des sociétés Eparc Continent (SICAV), Europ Assistance Holding (SA), eurosic (SA), Expert et Finance (SA), Generali Actions Diversifiées (SICAV), Generali Gérance (SA), Generali Iard (SA), Generali Investissement (SICAV), Generali Investments France (SA), Generali euro 7/10 Ans (SICAV), Generali Trésorerie (SICAV), Generali Actions Plus (SICAV), Generali euro - Actions (SICAV), Reconnaissance Europe (SICAV), SA Immobilière Les Trois Collines de Mougins, Palatine Mediterranea (SICAV), Cofitem-Cofimur (SA) et Fairview Small Caps (SICAV) ;
- Membre du Conseil de surveillance des sociétés Generali Habitat (SCPI), Foncia Pierre Rendement (SCPI), Rocher Pierre 1 (SCPI), Foncière des Régions (SA), Foncière des Murs (SCA) et Foncière Développement Logements (SA).

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années
(Hors les mandats et fonctions ci-dessus)

■ Au sein du Groupe Mercialys

Néant.

■ Hors du Groupe Mercialys

- Associé de la société SCI Generali Optima ;
- Administrateur des sociétés April (SA), Foncière-Burho (SA), Groupement Technique d'Assurances du Val d'Oise*, La France Assurances (SA), Locasic (SA) et Immobilière Saint Honoré les Feuillans (SA) ;
- Membre du Conseil de surveillance des sociétés et eurosic (SA), George V Rendement (SCPI), Multimmobilier 2 (SCPI), Pierre Privilège (SCPI) et Valopierre (SCPI).

■ REPRESENTANT PERMANENT DE LA SOCIETE GENERALI VIE

MONSIEUR ERIC LE GENTIL
Président du Comité des nominations et des rémunérations

Né le 20 juin 1960, 51 ans
Nombre d'actions Mercialys détenues : 100

Biographie

Monsieur Eric Le Gentil est diplômé de l'Ecole Polytechnique, de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris et de l'Institut des Actuaires français. Il a débuté sa carrière en 1985 au contrôle des Assurances. De 1986 à 1992, il a occupé différents postes au Ministère des Finances et notamment celui de conseiller technique (responsable des questions d'assurances) au cabinet de Monsieur Pierre Bérégovoy. De 1992 à 1999, il exerce différentes fonctions au sein du Groupe Athéna Assurances et des AGF Assurances. Il rejoint le Groupe Generali France en 1999 en qualité de Directeur Général de Generali Assurances Vie & Iard. Depuis septembre 2002, il est Directeur Général de Generali France.

Autres mandats et fonctions exercés en 2011 et se poursuivant au 31 janvier 2012

■ Au sein du Groupe Mercialys

Néant.

* Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2011.
** Mandats exercés depuis 2011 et ayant pris fin au cours de l'exercice.

■ Hors du Groupe Mercialys

- Directeur Général de la société Generali France Assurances (SA) ;
- Président du Conseil d'administration des sociétés Générali Réassurance Courtage (SA) et Generali Investments France (SA) ;
- Vice-Président de la société Europ Assistance Holding (SA) ;
- Administrateur des sociétés Generali France Assurances (SA), Generali Vie (SA), Generali Iard (SA) et Generali Réassurance Courtage (SA) ;
- Administrateur de l'association Amis et Mécènes de l'Opéra Comique - AMOC ;
- Représentant permanent de la société Europ Assistance Holding (SA), administrateur des sociétés Europ Assistance (SA), Europ Assistance France (SA) et Europ Assistance Espana (SA) ;
- Représentant permanent de la société Generali Assurances Iard (SA), administrateur de la société Europ Assistance* Holding (SA) ;
- Représentant permanent de la société Generali Iard (SA), administrateur de la société Europ Assistance Holding (SA) ;
- Représentant permanent de la société Generali France Assurances (SA), administrateur de la société e-cie vie (SA) ;
- Représentant permanent de la société Generali Vie (SA), administrateur de la société Cofitem-Cofimur (SA) ;
- Membre et Président du Comité exécutif de la société Cofifo (SAS) ;
- Membre du Conseil de surveillance de la société ANF Immobilier (SA) [ex ANF] ;
- Membre du Comité d'audit de la société ANF Immobilier (SA) [ex ANF] ;
- Membre de l'Investment Advisory Board de Generali Investments S.p.A. ;
- Membre du Management Board de Generali Fund Management et de Generali Investments Managers SA.

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années
(Hors les mandats et fonctions ci-dessus)

■ Au sein du Groupe Mercialys

Néant.

■ Hors du Groupe Mercialys

- Président de la société SAS Generali 6** ;
- Administrateur et Directeur Général de la société Assurance France Generali (SA) ;
- Administrateur des sociétés GPA Iard (SA), GPA Vie (SA) et La Fédération Continentale (SA) ;
- Représentant permanent de la société Generali Assurances Iard (SA), administrateur des sociétés Europ Assistance Holding (SA) et Generali Investissement (SICAV) ;
- Représentant permanent de la société Generali Assurances Vie (SA), administrateur de la société Generali Assurances Iard (SA) ;
- Représentant permanent de la société Generali France (SA), administrateur des sociétés Generali Assurances Vie (SA) et Generali Finances (SA) ;
- Représentant permanent de la société Assurance France Generali (SA), administrateur de la société Foncière des Murs (SA) ;
- Membre du Conseil de surveillance du Fonds de garantie des assurés contre la défaillance des sociétés d'assurances de personnes*.

* Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2011.
** Mandats exercés depuis 2011 et ayant pris fin au cours de l'exercice.

SOCIETE L'IMMOBILIERE GROUPE CASINO
Représentée par Monsieur Yves Desjacques
Administrateur

Société par actions simplifiée au capital de 100 089 304 euros
Siège social : 1, Esplanade de France - 42000 Saint-Etienne
N° d'identification : 428 269 856 RCS Saint-Etienne
Date de nomination : 22 août 2005
Date de dernier renouvellement : 28 avril 2011
Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle à tenir en 2013
Nombre d'actions Mercialys détenues : 102

Autres mandats et fonctions exercés en 2011 et se poursuivant au 31 janvier 2012

■ Au sein du Groupe Casino

- Présidente des sociétés Opalodis (SAS) et Uranie (SAS) ;
- Administrateur des sociétés AEW Immocommercial (SPPICAV) et Viveris Odyssée SPPICAV ;
- Gérante des sociétés Fructidor SNC, Jesany (SC), SCI du Supermarché des Empereurs, SCI Litzler et SCI Vignes de la Bastide.

■ Hors du Groupe Casino

Néant.

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années
(Hors les mandats et fonctions ci-dessus)

■ Au sein du Groupe Casino

- Gérante des sociétés Macambo (SCI), Maucaillou (SCI), SCI Actimmo, SCI Bourg en Bresse Kennedy, SCI Centre Commercial Kerbernard ; SCI Supermarché d'Habsheim, SCI Toulon Bon Rencontre et Sodérip Promotion (SNC) ;
- Administrateur des sociétés Proxipierre (SPPICAV) et Sémalp (SA) ;
- Présidente des sociétés Casiband (SAS), Dinetard* (SAS), IGC Services* (SAS), La Forézienne de Participations* (SAS), Onagan Promotion (SAS), SAS Cathédrale, SAS de Saint Sulpice, SAS des Grands Crus et SAS des Salins ;
- Gérante des sociétés Agout (SNC), Canerousse SNC, Chafar 2 (SCCV), Chantecouriol (SNC), Chouans (SCCV), Clovis (SCCV), Dentelle (SNC), Géante Périaz (SNC), Les Grandes Chaumes (SCCV), Loki (SCI), Pays Chaunois (SCCV), Plaine de Lamolle (SCCV), SCCV de Cavernes, SCCV du Chapeau Rouge, SCI Cogibri 1*, SCI de l'Océan*, SCI du 35 rue de la Montat*, S.C.I. du Buquet, SCI du Plateau des Glières*, SCI du Supermarché de Longeville, SCI Hénolan*, SCI Immobilière de Fresnes*, SCI Immoléard, SCI Proximmo*, SCI Stoupale*, SCI ZAC du Roubaud Saint-Jean, Seconde Périaz (SCCV), SNC Maud et Vendolonne SNC.

■ Hors du Groupe Casino

Néant.

■ REPRESENTANT PERMANENT DE LA SOCIETE L'IMMOBILIERE GROUPE CASINO AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

MONSIEUR YVES DESJACQUES

Directeur des Ressources Humaines du Groupe Casino
Membre du Comité des nominations et des rémunérations

Né le 23 décembre 1967, 44 ans
Nombre d'actions Mercialys détenues : 100

Biographie

Diplômé de l'Université de Paris II (CIFFOP - 1992), Monsieur Yves Desjacques débute sa carrière, en juin 1992, au sein de Commercial Union Assurances en qualité de chargé de missions Ressources Humaines. Il rejoint le groupe Generali Assurances en 1994 où il occupe successivement les fonctions de responsable des Ressources Humaines de La France Assurances (1994-1997), de Directeur de Generali Ressources Humaines (1997-2001) et de Directeur des Ressources Humaines des « Structures Communes du Groupe » (1998-2001). En octobre 2001, il rejoint le groupe Vedior France où il occupe les fonctions de Directeur Général Délégué Ressources Humaines, membre du Comité de Direction Générale.
En octobre 2007, il rejoint le Groupe Casino comme Directeur des Ressources Humaines Groupe, membre du Comité Exécutif.
Il est depuis 2007, Président du Réseau national des entreprises pour l'égalité des chances dans l'éducation.

Autres mandats et fonctions exercés en 2011 et se poursuivant au 31 janvier 2012

■ Au sein du Groupe Casino

- Directeur des Ressources Humaines, membre du Comité Exécutif Groupe ;
- Président de la société Compagnie Aérienne de Transport Exécutif - Catex (SAS) ;
- Président et membre du Conseil de surveillance de la société Franprix Holding (SA) ;
- Président du Conseil d'administration de la société Distribution Franprix (SA) [ex Baud SA] ;
- Administrateur et Trésorier Adjoint de la Fondation d'entreprise Casino ;
- Président de la société Tomant (SAS) ;
- Liquidateur de l'association Loi 1901 Les Ecoles du Soleil ;
- Gérant non associé de la société Campus Casino (SNC) [ex Institut Pierre Guichard] ;
- Représentant permanent de la société Messidor SNC, administrateur de la société Intexa (SA - société cotée) ;
- Représentant permanent de la société Franprix Leader Price Holding (SAS), membre du Conseil de surveillance de la société Leader Price Holding (SA à Directoire et CS) ;
- Administrateur de la société Exito (Colombie).

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années
(Hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon (SA - société cotée), Gérante de la société Campus Casino (SNC) [ex Institut Pierre Guichard] ;
- Président du Conseil d'administration et administrateur de l'association Loi 1901 Les Ecoles du Soleil ;

■ Hors du Groupe Casino

- Directeur Général Délégué Ressources Humaines, membre du Comité de Direction Générale du Groupe Vedior France ;
- Président de la société Advancers Executive ;
- Président de l'Institut Vedior pour la diversité et l'égalité des chances ;
- Président de F.A.C. (Formation, Assistance, Conseil) ;
- Administrateur de Cap Secur Conseil ;
- Président de Vedior Accompagnement et Reclassement ;
- Administrateur de la société Select TT (travail temporaire) ;
- Administrateur de la société Vedior Front RH ;
- Administrateur de la société RCL Emploi ;
- Administrateur de l'IREPS, de l'ARRCO et de l'AGIRC ;
- Membre du Comité d'évaluation du contrat de progrès Etat/AFPA 2006-2008 ;
- Président du Réseau national des entreprises pour l'égalité des chances dans l'éducation ;
- Membre du Conseil d'administration de l'Agence Nationale de la Cohésion Sociale et de l'Egalité des Chances.

SOCIETE LA FOREZIENNE DE PARTICIPATIONS

Représentée par Madame Camille de Verdelhan
Administrateur

Société par actions simplifiée au capital de 568 599 197 euros
Siège social : 1, Esplanade de France - 42000 Saint-Etienne
N° d'identification : 501 655 336 RCS Saint-Etienne
Date de nomination : 10 décembre 2010
Date de renouvellement : 28 avril 2011
Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle à tenir en 2012
Nombre d'actions Mercialys détenues : 46 066 460

Autres mandats et fonctions exercés en 2011 et se poursuivant au 31 janvier 2012

■ Au sein du Groupe Casino

- Administrateur de la société Proxipierre (SPPICAV) ;
- Administrateur de la société Shopping Property Fund 1 (SPPICAV).

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années
(Hors les mandats et fonctions ci-dessus)

Néant.

* Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2011.
** Mandats exercés depuis 2011 et ayant pris fin au cours de l'exercice.

■ **REPRESENTANT PERMANENT DE LA SOCIETE LA FOREZIENNE DE PARTICIPATIONS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

MADAME CAMILLE DE VERDELHAN
Chargée de mission au sein de la Direction Financière du Groupe Casino

Née le 29 novembre 1977, 34 ans
Nombre d'actions Mercialys détenues : 272

Biographie

Diplômée de l'Ecole des Hautes Etudes Commerciales, elle a commencé sa carrière en 2000 chez Rallye en tant que chargée d'études au sein de l'équipe investissements. Entre 2002 et 2004, elle a occupé différents postes au sein de la direction financière de Rallye avant de rejoindre le Groupe Casino en 2005 en tant que chargée de mission auprès du Président. Elle a été nommée Directeur Adjoint en 2005 puis Directeur de la Stratégie et du Plan du Groupe Casino en 2007. De janvier 2010 à décembre 2011, Madame Camille de Verdelhan exerçait la fonction de Directeur Financier de Casino France, périmètre historique du Groupe regroupant les activités Hypermarchés, Supermarchés, Proximité et leurs fonctions supports. Depuis janvier 2012, elle occupe la fonction de Chargée de mission au sein de la Direction financière du Groupe Casino.

Autres mandats et fonctions exercés en 2011 et se poursuivant au 31 janvier 2012

■ Au sein du Groupe Casino

- Chargée de mission au sein de la Direction financière du Groupe Casino.

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années
(Hors les mandats et fonctions ci-dessus)

■ Au sein du Groupe Casino

- Directeur Financier de Casino France* ;
- Directeur Adjoint puis Directeur de la Stratégie et du Plan du Groupe Casino.

5.1.2. Direction Générale

Lors de sa réunion du 28 avril 2011, le Conseil d'administration, sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations, a reconduit Monsieur Jacques Ehrmann dans ses fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général de la Société pour la durée de son mandat d'administrateur, soit jusqu'à l'Assemblée générale des actionnaires du 13 avril 2012. L'unification des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général permet d'assurer la cohésion entre stratégie et gestion opérationnelle et ainsi, de raccourcir les circuits de décisions, étant rappelé que la société est contrôlée et que Monsieur Jacques Ehrmann est également Directeur des activités immobilières et expansion de Casino.

Le Président-Directeur Général est assisté d'un Directeur Général Délégué, Monsieur Géry Robert-Ambroix, renouvelé à ses fonctions par le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 28 avril 2011.

En sa qualité de Président du Conseil d'administration, Monsieur Jacques Ehrmann organise et dirige les travaux du Conseil d'administration dont il rend compte à l'Assemblée générale ; il veille également au bon fonctionnement des organes de la Société.

5.1.2.1. Limitation des pouvoirs de la Direction Générale

En application de l'article L.225-56 du Code de commerce, le Président-Directeur Général et le Directeur Général Délégué disposent des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Ils exercent leurs pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Ils représentent la Société dans ses rapports avec les tiers.

Toutefois, le Conseil d'administration du 28 avril 2011, a maintenu, dans un souci de bonne gouvernance, les limitations de pouvoirs de la Direction Générale telles que fixées initialement par le Conseil d'administration du 22 août 2005, soumettant à son autorisation préalable certaines opérations de gestion en considération de leur nature ou de leur montant. Ces limitations sont détaillées dans le rapport du Président (cf. page 59).

5.1.2.2. Comité de Direction Générale

Sous l'autorité du Président-Directeur Général, le Comité de Direction Générale assure le pilotage opérationnel du Groupe. Il met en œuvre la stratégie du Groupe définie par le Conseil d'administration. Organe de réflexion stratégique, de coordination et de partage des initiatives, ainsi que de suivi des projets transversaux, il s'assure de la cohérence des plans d'actions engagés. Il suit les résultats et les équilibres financiers du Groupe et décide des plans d'action à mettre en œuvre. Il réalise une revue mensuelle des résultats et des indicateurs de gestion. Le Comité de Direction Générale se réunit deux fois par mois.

Le Comité de Direction Générale est composé des personnes suivantes :
- Jacques Ehrmann, Président-Directeur Général ;
- Géry Robert-Ambroix, Directeur Général Délégué ;
- Yves Cadelano, Directeur Général Adjoint ;
- Marie-Flore Bachelier, Directeur Financier ;
- Julien Roussel, Directeur Commercial ;
- Anne-Laure Joumas, Directeur Marketing et Communication ;
- Bruno Dugas, Directeur d'Exploitation ;
- Roxane Raynaud, Directeur Valorisation ;
- Eléonore Villanueva, Directeur des Grands Centres.

* Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2011.
** Mandats exercés depuis 2011 et ayant pris fin au cours de l'exercice.

5.1.3. Rémunération des dirigeants et des autres mandataires sociaux

Les principes et les règles arrêtés par le Conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toutes natures accordés aux mandataires sociaux sont indiqués dans le rapport du Président (cf. § 5.3.2.8.).

5.1.3.1. Rémunération des dirigeants

Le mode et le montant de la rémunération des dirigeants sont fixés par le Conseil d'administration sur la base des recommandations du Comité des nominations et des rémunérations.

5.1.3.1.1. REMUNERATION VERSEE AU PRESIDENT-DIRECTEUR GENERAL PAR LA SOCIETE MERCIALYS

Les rémunérations et les jetons de présence versés à Monsieur Jacques Ehrmann au titre de ses fonctions de Président et de Directeur Général, par la Société au cours et au titre des exercices 2010 et 2011, s'établissent comme suit :

(en euros)	Exercice 2010		Exercice 2011	
	Montants dus [3]	Montants versés [4]	Montants dus [3]	Montants versés [4]
Rémunération fixe [1]	125 000	125 000	127 847	127 308
Rémunération variable [1] [2]	106 083	114 250	120 188	106 083
Rémunération exceptionnelle	–	–	–	–
Jetons de présence	15 000	15 000	15 000	15 000
Avantages en nature	–	–	–	–
Total	**246 083**	**254 250**	**263 065**	**248 391**

(1) Rémunération sur une base brute avant charge et avant impôt.
(2) Les modalités de détermination de la rémunération variable sont rappelées dans le rapport du Président page 62.
(3) Rémunérations attribuées au titre de l'exercice quelle que soit la date de versement.
(4) Intégralité des rémunérations versées au cours de l'exercice.

Monsieur Jacques Ehrmann n'a perçu en 2011 aucune rémunération des sociétés contrôlées par Mercialys. Il n'est affilié à aucun régime de retraite supplémentaire et ne bénéficie pas, de la part de Mercialys, d'indemnité de rupture en cas de cessation de ses fonctions de Président-Directeur Général. Il bénéficie toutefois de la garantie sociale des chefs d'entreprise et des régimes collectifs obligatoires au sein de la Société en matière de retraite complémentaire et de prévoyance.

Par ailleurs, Monsieur Jacques Ehrmann exerce les fonctions principales de Directeur des activités immobilières et expansion, salarié de la société Casino, Guichard-Perrachon laquelle contrôle, indirectement, la Société Mercialys*. Le montant des rémunérations et avantages de toute nature dû au titre de 2010 s'élève à 742 060 euros et à 716 587 euros au titre de 2011. Monsieur Jacques Ehrmann est bénéficiaire d'options de souscription d'actions attribuées avant 2009 et d'attributions gratuites d'actions de la Société Mercialys et de la société Casino, Guichard-Perrachon (cf. § 5.1.3.3.).

5.1.3.1.2. REMUNERATION DU DIRECTEUR GENERAL DELEGUE

(en euros)	Exercice 2010		Exercice 2011	
	Montants dus [3]	Montants versés [4]	Montants dus [3]	Montants versés [4]
Rémunération fixe [1]	124 630	124 630	126 097	125 884
Rémunération variable [1] [2]	62 267	77 083	77 773	62 267
Rémunération exceptionnelle	–	–	102 812 [5]	102 812 [5]
Jetons de présence	–	–	–	–
Avantages en nature	–	–	–	–
Total	**186 897**	**201 713**	**306 682**	**290 963**

(1) Rémunération sur une base brute avant charge et avant impôt.
(2) Les modalités de détermination de la rémunération variable sont rappelées dans le rapport du Président page 62.
(3) Rémunérations attribuées au titre de l'exercice quelle que soit la date de versement.
(4) Intégralité des rémunérations versées au cours de l'exercice.
(5) Intéressement individuel différé et conditionné attribué par le Conseil d'administration du 6 avril 2009 (cf. ci-après)

* Sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations et, conformément aux recommandations AFEP/MEDEF, le Conseil d'administration du 2 avril 2008 a décidé d'aménager la répartition du temps et de la rémunération de Monsieur Jacques Ehrmann, qui est de 1/4 pour Mercialys et de 3/4 pour Casino.

Bien que collaborateur salarié du Groupe, le Directeur Général Délégué, de par ces fonctions, ne peut plus bénéficier, depuis 2009, de plans d'options ou d'actions gratuites en application des recommandations de l'AFEP et du MEDEF et de la loi du 3 décembre 2008 en faveur des revenus du travail. C'est pourquoi, sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations, le Conseil d'administration a décidé de lui attribuer un intéressement individuel différé et conditionné.

Les intéressements individuels différés et conditionnés attribués au Directeur Général Délégué, au cours des trois dernières années, sont les suivants :

- Le 6 avril 2009, le Conseil d'administration lui a attribué un intéressement individuel différé d'un montant cible de 90 000 euros bruts, celui-ci ne devant lui être versé qu'à l'issue d'un délai de deux ans et demi (soit le 6 octobre 2011) sous condition de présence ainsi que sous condition de performance, les critères retenus étant basés, d'une part, sur la croissance organique des loyers facturés et sur le ratio EBITDA/Revenus locatifs et, d'autre part, sur la variation du cours de Bourse de l'action Mercialys. Compte tenu de la réalisation des critères de performances, il lui a été versé en octobre 2011, un intéressement d'un montant brut de 102 812 euros.
- Le 6 mai 2010, le Conseil d'administration lui a attribué un intéressement individuel différé d'un montant cible de 66 000 euros bruts. Cet intéressement ne lui sera versé qu'à l'issue d'un délai de trois ans (soit le 6 mai 2013) sous condition de présence ainsi que sous condition de performance, les critères retenus étant basés, d'une part, sur la croissance organique des loyers facturés ainsi que sur la croissance des cashflows d'exploitation courants et, d'autre part, sur la variation du cours de Bourse de l'action Mercialys.
- Le 28 avril 2011, le Conseil d'administration lui a attribué un intéressement individuel différé d'un montant cible de 60 000 euros bruts. Cet intéressement ne lui sera versé qu'à l'issue d'un délai de trois ans (soit le 28 avril 2014) sous condition de présence ainsi que sous condition de performance, les critères retenus étant basés, d'une part, sur la croissance du résultat net part du Groupe avant amortissements et plus-values de cession dilué (*FFO – « Fund From Operations »*) ainsi que sur la croissance du ratio EBITDA/Revenus locatifs et, d'autre part, sur la variation du cours de Bourse de l'action Mercialys.

En outre, le Conseil d'administration du 16 mars 2010 a attribué au Directeur Général Délégué, eu égard à sa participation déterminante à la réalisation de l'opération d'apports d'actifs immobiliers de Casino à Mercialys, en 2009, une prime exceptionnelle d'un montant cible de 100 000 euros bruts. Cette prime ne lui sera versée qu'à l'issue d'un délai de trois ans (soit le 16 mars 2013) sous condition de présence ainsi que sous condition de performance, le critère retenu étant basé sur l'évolution du cours de Bourse de l'action Mercialys.

Monsieur Géry Robert-Ambroix exerce aussi les fonctions de Directeur du développement, salarié de la Société Mercialys Gestion contrôlée par Mercialys. Les rémunérations qui lui ont été attribuées et versées en cette qualité au cours et au titre des exercices 2010 et 2011 ont été les suivantes :

(en euros)	Exercice 2010		Exercice 2011	
	Montants dus [3]	Montants versés [4]	Montants dus [3]	Montants versés [4]
Rémunération fixe [1]	62 315	62 315	63 230	63 073
Rémunération variable [1] [2]	31 134	38 542	38 887	31 134
Rémunération exceptionnelle	–	–	3 690	3 690
Jetons de présence	–	–	–	–
Avantages en nature [5]	3 124	3 124	2 582	2 582
Total	**96 573**	**103 981**	**108 389**	**100 479**

(1) Rémunération sur une base brute avant charge et avant impôt.
(2) Les modalités de détermination de la rémunération variable sont rappelées dans le rapport du Président page 62.
(3) Rémunérations attribuées au titre de l'exercice quelle que soit la date de versement.
(4) Intégralité des rémunérations versées au cours de l'exercice.
(5) Mise à disposition d'un véhicule de fonction.

Monsieur Géry Robert-Ambroix bénéficie de la garantie sociale des chefs d'entreprise ainsi que des régimes collectifs obligatoires au sein de la société en matière de retraite complémentaire et de prévoyance. Il ne perçoit aucune rémunération des sociétés qui contrôlent la Société Mercialys. Il n'est affilié à aucun régime de retraite supplémentaire.

Monsieur Géry Robert-Ambroix est bénéficiaire d'options de souscription et d'attributions gratuites d'actions de la Société Mercialys au titre des plans mis en place avant 2009 (cf. § 5.1.3.3.).

5.1.3.1.3. TABLEAU SYNTHETIQUE DES REMUNERATIONS DES DIRIGEANTS DUES PAR LA SOCIETE MERCIALYS, LES SOCIETES QU'ELLE CONTROLE OU QUI LA CONTROLENT

■ Tableau synthétique des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social en lien avec leur mandat, par la société Mercialys, les sociétés qu'elle contrôle ou qui la contrôlent

(en euros)	Exercice 2010	Exercice 2011
Jacques Ehrmann, Président-Directeur Général		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (cf. § 5.1.3.1.1.)	988 143	979 622
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (cf. § 5.1.3.3.1.)	Néant	Néant
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice par Casino, Guichard-Perrachon (cf. §5.1.3.4.1.)	697 189	671 160
Total	**1 685 332**	**1 650 782**
Géry Robert-Ambroix, Directeur Général Délégué		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (cf §5.1.3.1.2)	283 470	415 071
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (cf 5.1.3.3.1.)	Néant	Néant
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (cf §5.1.3.4.1.)	Néant	Néant
Total	**283 470**	**415 071**

5.1.3.2. Rémunération des autres mandataires sociaux

L'Assemblée générale du 26 septembre 2005 a fixé à 256 500 euros le montant total des jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'administration et des Comités. Le Conseil d'administration a fixé les règles de répartition des jetons de présence entre ses membres conformément aux principes et règles décrits dans le rapport du Président (cf. § 5.3.2.8.).

Le montant global des jetons de présence versé en janvier 2012, au titre de l'exercice 2011, aux membres du Conseil d'administration et aux membres des Comités spécialisés s'est ainsi élevé à 244 550 euros contre 245 062 euros au titre de l'exercice 2010.

Les tableaux ci-dessous détaillent les jetons de présence et les autres rémunérations versés en 2010, 2011 et 2012 à chacun des administrateurs et membres des Comités (hors le Président-Directeur Général et le Directeur Général Délégué dont les renseignements ont été communiqués ci-avant) par la Société, les sociétés qu'elle contrôle ou qui la contrôlent ou contrôlées par ces dernières.

■ Jetons de présence et autres rémunérations versés en 2010 et 2011

(en euros)	En 2010		En 2011	
	Jetons de présence	Rémunérations [1]	Jetons de présence	Rémunérations [1]
Bernard Bouloc	25 000	–	33 307	–
Yves Desjacques	11 786	570 187	12 500	661 458
Jacques Dumas	12 500	703 821	12 500	1 102 807
Michel Favre [2]	6 205	–	–	–
Pierre Féraud [5]	14 286	158 534	14 616	121 465
Antoine Giscard d'Estaing [2]	8 732	821 649	11 700	975 906
Gérard Koenigheit [4]	7 500	514 309	3 720	610 606
Camille de Verdelhan [3]	–	–	865	264 840
Eric Le Gentil	25 714	–	25 143	–
Philippe Moati	25 000	–	25 000	–
Eric Sasson	37 904	–	43 000	–
Catherine Soubie [3]	11 500	735 526 [6]	6 963	–
Michel Savart [4]	–	732 465 [7]	4 548	736 990 [8]
Pierre Vaquier	39 571	–	36 200	–

(1) Montant brut des jetons de présence et/ou des rémunérations et avantages de toute nature versés par les sociétés contrôlées par Mercialys, par les sociétés contrôlées par les sociétés qui contrôlent Mercialys, et par les sociétés qui contrôlent Mercialys.
(2) Monsieur Antoine Giscard d'Estaing a été désigné en qualité de représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon à compter du 6 avril 2009 en remplacement de Monsieur Michel Favre, démissionnaire depuis le 31 mars 2009. La partie fixe a été déterminée prorata temporis à compter de l'entrée en fonction ou de la démission.
(3) Madame Camille de Verdelhan a été désigné en qualité de représentant permanent de la société La Forézienne de Participations, elle-même nommée à titre provisoire par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 10 décembre 2010 en remplacement de Madame Catherine Soubie.
(4) Monsieur Michel Savart a été nommé à titre provisoire par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 6 mai 2010 en remplacement de Monsieur Gérard Koenigheit.
(5) Hors indemnité de mise à la retraite de 104 804 euros.
(6) Hors indemnités liées à la cessation de ses fonctions salariées au sein de Rallye (1 052 177 euros).
(7) Hors prime exceptionnelle d'un montant de 705 000 euros.
(8) Hors prime différée d'1 million d'euros.

■ Jetons de présence versés en 2012

(en euros)	Administrateurs		Comités	
	Partie fixe	Partie variable	Partie fixe	Partie variable
Bernard Bouloc	5 000	10 000	8 000	10 800
Yves Desjacques	2 500	3 750	2 000	3 000
Jacques Dumas	2 500	5 000	2 000	3 000
Pierre Féraud	2 500	4 375	–	–
Antoine Giscard d'Estaing	2 500	1 875	2 000	4 400
Camille de Verdelhan	2 500	5 000	–	–
Eric Le Gentil	5 000	8 750	7 000	6 000
Philippe Moati	5 000	10 000	4 000	6 000
Eric Sasson	5 000	8 750	11 000	13 300
Michel Savart	2 500	5 000	4 000	8 500
Pierre Vaquier	5 000	6 250	11 000	14 800

5.1.3.3. Options de souscription d'actions attribuées aux dirigeants

Depuis 2009, en application des recommandations de l'AFEP et du MEDEF et de la loi du 3 décembre 2008 en faveur des revenus du travail, Messieurs Jacques Ehrmann et Géry Robert-Ambroix ne sont plus bénéficiaires d'options de souscription d'actions Mercialys.

En outre, pour les attributions effectuées en 2007 et 2008, le Conseil d'administration, en application des dispositions de l'article L.225-185 du Code de commerce, a fixé à 10% de leur dotation initiale, le nombre d'actions issues des levées d'options que Messieurs Jacques Ehrmann et Géry Robert-Ambroix devront conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leur mandat social.

5.1.3.3.1. OPTIONS DE SOUSCRIPTION ATTRIBUEES EN 2011

■ Par la société Mercialys

Néant.

■ Par la société Casino, Guichard-Perrachon/ou par toute autre société du groupe

Néant.

5.1.3.3.2. OPTIONS DE SOUSCRIPTION LEVEES EN 2011

Mandataire	Date d'attribution	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice (en euros)
Jacques Ehrmann	01/12/2005	3 375	20,21
	27/04/2006	10 850	20,84

5.1.3.3.3. HISTORIQUE DES PLANS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION MERCIALYS EN COURS

■ Options attribuées à Monsieur Jacques Ehrmann

Date d'attribution	Date à compter de laquelle les options peuvent être exercées	Date d'échéance	Nombre d'options attribuées	Prix de souscription (en euros)	Nombre d'options levées au 28/02/2012	Nombre d'options restant à lever au 28/02/2012
26/04/2007	26/10/2010	25/10/2012	9 130	29,52	0	9 130
02/04/2008	02/10/2011	01/10/2013	10 285	27,64	0	10 285

■ Options attribuées à Monsieur Géry Robert-Ambroix

Date d'attribution	Date à compter de laquelle les options peuvent être exercées	Date d'échéance	Nombre d'options attribuées	Prix de souscription (en euros)	Nombre d'options levées au 28/02/2012	Nombre d'options restant à lever au 28/02/2012
26/04/2007	26/10/2010	25/10/2012	5 000	29,52	0	5 000
02/04/2008	02/10/2011	01/10/2013	5 000	27,64	0	5 000

Des informations complémentaires visant les plans attribués aux dirigeants et salariés du groupe figurent à la page 201.

5.1.3.4. Attributions gratuites d'actions aux dirigeants

Depuis 2009, en application des recommandations de l'AFEP et du MEDEF et de la loi du 3 décembre 2008 en faveur des revenus du travail, Messieurs Jacques Ehrmann et Géry Robert-Ambroix ne sont plus bénéficiaires d'attributions gratuites d'actions Mercialys.

En outre, pour les attributions en 2007 et en 2008, en application des dispositions de l'article L.225-197-1 du Code de commerce, le Conseil d'administration a fixé à 10% de leur dotation initiale le nombre d'actions issues des attributions à titre gratuit que Messieurs Jacques Ehrmann et Géry Robert- Ambroix devront conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leur mandat social.

5.1.3.4.1. ATTRIBUTION GRATUITE D'ACTIONS ATTRIBUEES EN 2011

■ Par la société Mercialys

Néant.

■ Par la société Casino, Guichard-Perrachon

Mandataire	Date d'attribution	Date d'acquisition définitive des actions	Date à laquelle les actions peuvent être cédées	Nombre d'actions attribuées à titre gratuit	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés
Jacques Ehrmann	15/04/2011	15/04/2014 [1]	15/04/2016	7 400	417 360
	15/04/2011	15/04/2014 [2]	15/04/2016	4 500	253 800

[1] L'acquisition définitive par le bénéficiaire des actions attribuées gratuitement est soumise à la seule condition de présence du bénéficiaire dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions.

[2] L'acquisition définitive par le bénéficiaire des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence du bénéficiaire dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation d'un critère de performance de l'entreprise apprécié sur l'évolution sur une période de trois ans de la croissance organique du chiffre d'affaires des activités françaises consolidées par intégration globale ou proportionnelle, y compris Franprix/Leader Price et Monoprix mais hors Vindémia.

5.1.3.4.2. ACTIONS ATTRIBUEES A TITRE GRATUIT ET DEFINITIVEMENT ACQUISES EN 2011

■ Actions attribuées à titre gratuit par la société Mercialys

Mandataires	Date d'attribution	Date d'acquisition définitive des actions	Nombre d'actions attribuées à titre gratuit à l'origine	Nombre d'actions attribuées à titre gratuit et acquises définitivement	Date à compter de laquelle les actions peuvent être cédées
Jacques Ehrmann	02/04/2008 [1]	02/10/2011	2 057	2 057	02/10/2013
Géry Robert-Ambroix	02/04/2008 [1]	02/10/2011	1 000	1 000	02/10/2013

[1] L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement était soumise à une condition de présence du bénéficiaire dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation d'un critère de performance, fondé sur la croissance des cash-flows opérationnels courants, appréciée sur une période de deux ans.

■ Actions attribuées à titre gratuit par la société Casino, Guichard-Perrachon

Mandataires	Date d'attribution	Date d'acquisition définitive des actions	Nombre d'actions attribuées à titre gratuit à l'origine	Nombre d'actions attribuées à titre gratuit et acquises définitivement	Date à compter de laquelle les actions peuvent être cédées
Jacques Ehrmann	08/04/2009 [1]	08/10/2011	13 000	12 459	08/10/2013

[1] L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement était soumise à une condition de présence du bénéficiaire dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi que, pour la moitié des actions attribuées, à la réalisation d'un critère de performance, fondé sur la croissance organique du chiffre d'affaires (des activités françaises consolidées par intégration globale ou proportionnelle, y compris Franprix/Leader Price et Monoprix mais hors Vindémia, apprécié sur une période de 2 ans.

A noter que sur le plan d'attribution gratuite d'actions du 14 avril 2008, aucune action n'a été définitivement attribuée, le critère de performance n'ayant pas été réalisé.

5.1.3.4.3. HISTORIQUE DES PLANS D'ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS MERCIALYS EN COURS

■ Actions attribuées à titre gratuit à Monsieur Jacques Ehrmann

Néant.

■ Actions attribuées à titre gratuit à Monsieur Géry Robert-Ambroix

Néant.

De plus amples informations sur les plans attribués aux salariés du groupe figurent à la page 201.

5.1.4. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la Direction Générale

La Société entretient des relations importantes pour son activité et son développement avec le Groupe Casino, actionnaire majoritaire (cf. Partie « 7. Organisation du groupe » page 98). Il ne peut être exclu que le Groupe Casino soit amené à privilégier ses propres intérêts par rapport à ceux de la Société.

Messieurs Jacques Ehrmann, Président-Directeur Général, Yves Desjacques, Jacques Dumas, Pierre Féraud, Antoine Giscard d'Estaing, Michel Savart, ainsi que Madame Camille de Verdelhan, administrateurs, exercent des fonctions de direction et/ou sont membres des organes sociaux des maisons mères de Mercialys et perçoivent des rémunérations et/ou des jetons de présence à ce titre.

En dehors de ces liens, il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs, des membres du Conseil d'administration et de la Direction Générale à l'égard de la Société et leurs intérêts privés.

Les missions conférées au Comité d'audit, au Comité des investissements et au Comité des nominations et des rémunérations au sein desquels siègent des administrateurs indépendants permettent de prévenir les conflits d'intérêts et de s'assurer que le contrôle de l'actionnaire majoritaire n'est pas exercé de manière abusive.

Lorsque le Comité des investissements examine une opération impliquant le Groupe Casino, les deux représentants de l'actionnaire majoritaire ne prennent part aux délibérations qu'avec voix consultative.

Le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés conclus, directement ou par personne interposée, entre la Société et le Directeur Général, le Directeur Général Délégué, l'un des administrateurs ou l'un des actionnaires détenant une fraction des droits de vote supérieure à 10% ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la Société la contrôlant, et qui ne présentent pas le caractère d'opérations courantes conclues à des conditions normales, vous est présenté page 179.

Il n'existe pas de prêt ou garantie accordés ou constitués par la Société en faveur des membres du Conseil d'administration. A l'exception des contrats liant Casino, Guichard-Perrachon et L'Immobilière Groupe Casino à Mercialys (cf. Partie « 7. Organisation du groupe » page 98), aucun autre contrat de service ne lie les mandataires à Mercialys.

5.2. Commissaires aux comptes

5.2.1. Commissaires aux comptes titulaires

■ ERNST & YOUNG ET AUTRES
1-2, Place des Saisons
92400 Courbevoie - Paris La Défense 1

Associé signataire : Sylvain Lauria (depuis le 24 janvier 2011)[1]

Date du premier mandat : 19 août 1999 (acte constitutif)
Date d'expiration du dernier mandat : à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2016 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

■ KPMG S.A.
Immeuble Le Palatin
3, cours du Triangle
92939 Paris La Defense Cedex

Associé signataire : Régis Chemouny

Date du premier mandat : 6 mai 2010
Date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2016 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

[1] L'associé signataire était précédemment Monsieur Jean-Luc Desplat.

5.2.2. Commissaires aux comptes suppléants

■ AUDITEX
Suppléant d'Ernst & Young et Autres
377 652 938 RCS Nanterre

Date du premier mandat : 6 mai 2010
Date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2016 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

■ MONSIEUR MALCOLM MCLARTY
Suppléant de KPMG S.A.

Date du premier mandat : 6 mai 2010
Date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2016 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

5.2.3. Honoraires des Commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux pris en charge par le Groupe

Exercices couverts (a) : 31/12/2011 et 31/12/2010

	Ernst & Young				KPMG S.A			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés [b]								
■ *Emetteur (société mère)*	132 600	130 000	95,5%	94%	132 600	130 000	91,8%	100%
■ *Filiales intégrées globalement*	6 200	9 000	4,5%	6%	11 880	–	8,2%	–
Autres diligences et prestations directement liées à la mission de Commissaires aux comptes [c]								
■ *Emetteur (société mère)*	–	–	–	–	–	–	–	–
■ *Filiales intégrées globalement*	—	–	–	–	–	–	–	–
Sous-total	138 800	139 000	100%	100%	144 480	130 000	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement [d]								
Juridique, fiscal, social	–	–	–	–	–	–	–	–
Autres	–	–	–	–	–	–	–	–
Sous-total	–	–	–	–	–	–	–	–
Total	**138 800**	**139 000**	**100%**	**100%**	**144 480**	**130 000**	**100%**	**100%**

[a] Concernant la période considérée, il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.
[b] Y compris les prestations des experts indépendants ou membres du réseau des Commissaires aux comptes, auxquels ceux-ci ont recours dans le cadre de la certification des comptes.
[c] Cette rubrique reprend les diligences et prestations directement liées rendues à l'émetteur ou à ses filiales :
■ par les Commissaires aux comptes dans le respect des dispositions de l'article 10 du Code de déontologie ;
■ par un membre du réseau dans le respect des dispositions des articles 23 et 24 du Code de déontologie.
[d] Il s'agit des prestations hors audit rendues, dans le respect des dispositions de l'article 24 du Code de déontologie, par un membre du réseau aux filiales de l'émetteur dont les comptes sont certifiés.

5.3. Rapport du Président

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce, le présent rapport a été établi par le Président du Conseil d'administration.

Ce rapport joint au rapport de gestion sur l'activité de la Société et de ses filiales durant l'exercice clos le 31 décembre 2011, a été approuvé par le Conseil d'administration et mis à la disposition des actionnaires préalablement à la tenue de l'Assemblée générale annuelle.

5.3.1. Code de Gouvernement d'entreprise

Depuis son introduction en Bourse, la Société veille à la bonne application des principes de Gouvernement d'entreprise issus du rapport de l'AFEP et du MEDEF.

A ce titre, le Conseil d'administration a confirmé que la société se réfère au Code de Gouvernement d'entreprise de l'AFEP/MEDEF, consolidé en décembre 2008 et complété de la recommandation relative à la représentation des femmes au sein des Conseils, en particulier en vue de l'élaboration du présent rapport. Ce code peut être consulté au siège social de la société.

Concernant le fonctionnement du Comité d'audit la société se réfère également au rapport AMF du groupe de travail du 14 juin et 22 juillet 2010.

5.3.2. Conseil d'administration

5.3.2.1. Composition du Conseil

La composition et le fonctionnement du Conseil d'administration ont été présentés au paragraphe 5.1.1.1. ci-dessus.

5.3.2.2. Préparation et organisation des travaux du Conseil d'administration

Les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration sont définies par la loi, les statuts de la Société, les dispositions du règlement intérieur du Conseil d'administration et les chartes des Comités spécialisés institués en son sein.

5.3.2.3. Modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'administration

Les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général sont unifiées depuis la constitution de la société et sont assurées par Monsieur Jacques Ehrmann depuis le 22 juillet 2005. Cette unification des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général permet, en effet, dans un environnement en constante évolution, d'assurer la cohésion entre stratégie et gestion opérationnelle et ainsi, de raccourcir les circuits de décisions.

Le Président-Directeur Général est assisté, depuis le 26 août 2005, d'un Directeur Général Délégué, Monsieur Géry Robert-Ambroix qui dispose des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

L'organisation et le fonctionnement du Conseil d'administration font l'objet d'un règlement intérieur adopté le 22 août 2005 et modifié le 30 novembre 2006, du 21 décembre 2007, du 19 décembre 2008 et du 9 juin 2011, qui regroupe et précise les différentes règles qui lui sont applicables de par la loi, les règlements et les statuts de la Société.

Il intègre également les principes de « Gouvernement d'entreprise » auxquels le Conseil adhère et dont il organise la mise en œuvre.

Le règlement intérieur décrit le mode de fonctionnement, les pouvoirs, les attributions et les missions du Conseil et des Comités spécialisés institués en son sein : le Comité d'audit, le Comité des nominations et des rémunérations et le Comité des investissements.

Le règlement précise également les règles de déontologie applicables aux membres du Conseil d'administration, en particulier les obligations de confidentialité visées par l'article L.465-1 du Code monétaire et financier et par les articles 621-1 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (AMF) relatifs aux opérations d'initiés ainsi que l'obligation d'abstention concernant la réalisation de toutes opérations sur les titres de la Société pendant le délai de quinze jours précédant la publication des comptes annuels et semestriels de la Société.

Il rappelle l'inscription des administrateurs sur la liste d'initiés établie par la Société dans le cadre des nouvelles dispositions réglementaires visant à mieux prévenir les manquements et délits d'initiés.

Le règlement intérieur comprend également les dispositions relatives aux déclarations que doivent effectuer les dirigeants, ainsi que les personnes assimilées ou étroitement liées lors des transactions qu'ils réalisent sur les titres de la Société.

Le règlement intérieur établit le principe de l'évaluation formalisée et régulière du fonctionnement du Conseil d'administration.

Il précise également les modalités et conditions de réunions et de délibérations et permet en particulier la participation des administrateurs aux séances du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

5.3.2.4. Attributions et missions du Conseil d'administration

Conformément aux dispositions de l'article L.225-35 du Code de commerce, le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Il opère également les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns.

Le Conseil d'administration procède également à l'examen et à l'arrêté des comptes individuels et consolidés, annuels et semestriels, ainsi qu'à la présentation des rapports sur l'activité et les résultats de la Société et de ses filiales ; il arrête les documents de gestion prévisionnelle.

Il fixe la rémunération des dirigeants et décide l'attribution d'options de souscription et/ou d'achat d'actions ainsi que l'attribution gratuite d'actions.

5.3.2.4.1. POUVOIRS DU PRESIDENT DU CONSEIL

Au sein du Conseil d'administration, le Président en organise et dirige les travaux dont il rend compte à l'Assemblée générale des actionnaires.

Le Président convoque ainsi les réunions du Conseil d'administration, en établit l'ordre du jour et le procès-verbal. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

5.3.2.4.2. POUVOIRS DE LA DIRECTION GENERALE

Le Directeur Général et le Directeur Général Délégué sont, conformément à l'article L.225-56 du Code de commerce, investis des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Ils exercent ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Ils représentent la Société dans ses rapports avec les tiers.

Dans le cadre d'une bonne gouvernance d'entreprise, le Conseil d'administration a décidé que sont soumises à son autorisation préalable certaines opérations de gestion en considération de leur nature ou de leur montant. Les seuils des limitations ont été fixés afin de réserver au Conseil d'administration, conformément à la loi et aux principes de Gouvernement d'entreprise, les opérations les plus significatives.

Ainsi, le Directeur Général et le Directeur Général Délégué ne peuvent effectuer sans l'autorisation préalable du Conseil d'administration :

- toute opération susceptible d'affecter la stratégie de la Société et des sociétés qu'elle contrôle, leur structure financière ou leur périmètre d'activité, en particulier conclure ou résilier tout accord de nature à engager, de manière significative, l'avenir de la Société et/ou de ses filiales ;
- toute opération ou engagement lorsqu'elle ou il dépasse un montant supérieur à dix millions (10 000 000) d'euros et notamment :
  - toute souscription et tout achat de valeurs mobilières, toute prise de participation immédiate ou différée dans tout groupement ou société, de droit ou de fait ; toute cession, totale ou partielle, de participations ou de valeurs mobilières,
  - toute acquisition ou cession de créances, de droits au bail ou autres valeurs incorporelles,
  - tout apport ou échange, avec ou sans soulte, portant sur des biens, droits, titres ou valeurs,
  - toute acquisition ou cessions de biens ou droits immobiliers,
  - toute émission de valeurs mobilières par les sociétés contrôlées directement ou indirectement,
  - tout acte en vue de consentir ou d'obtenir tout prêt, emprunt, crédit ou avance de trésorerie,
  - toute transaction et tout compromis, en cas de litige.

Toutefois, le seuil de dix millions d'euros ne s'applique pas aux opérations internes au Groupe Mercialys.

Il en est de même pour les levées d'options d'achat au titre du contrat de partenariat conclu avec Casino, Guichard-Perrachon, en matière de promotion qui doivent être soumises à l'autorisation préalable du Conseil d'administration dès lors que le projet considéré implique un investissement pour Mercialys supérieur ou égal à quatre millions (4 000 000) d'euros ou que le montant de l'ensemble des projets impliquant le Groupe Casino au titre du contrat de partenariat depuis le 1er janvier de l'année civile en cours, et n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation individuelle d'investissement par le Conseil d'administration, dépasse dix millions (10 000 000) d'euros.

Le Directeur Général peut être autorisé pour une durée renouvelable d'une année, à donner cautions, avals ou garanties, au nom de la Société, pour le compte de tiers, dans la double limite d'un montant global annuel et d'un montant par engagement.

5.3.2.5. Indépendance des administrateurs

Dans un souci de bonne gouvernance d'entreprise et suivant les recommandations du code de l'AFEP et du MEDEF, le Conseil d'administration veille au maintien de l'indépendance de ses administrateurs.

Le Conseil d'administration comporte cinq administrateurs indépendants, représentant plus du tiers des administrateurs, conformément aux préconisations du Code de l'AFEP et du MEDEF pour les entreprises contrôlées. La présidence des Comités du Conseil d'administration est également assurée par des administrateurs indépendants.

La bonne gouvernance d'entreprise est également assurée par la diversité des compétences, des expériences et des origines des administrateurs, leur disponibilité et leur implication.

5.3.2.6. Activité du Conseil d'administration au cours de l'année 2011

Le Conseil d'administration s'est réuni huit fois. Le taux moyen de participation des administrateurs est de 86,5%.

5.3.2.6.1. ARRÊTE DES COMPTES – ACTIVITE DE LA SOCIETE ET DE SES FILIALES

Le Conseil a arrêté les comptes consolidés et individuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010, les comptes semestriels au 30 juin 2011, les documents de gestion prévisionnelle et d'informations financières, et a procédé à la convocation de l'Assemblée générale mixte du 28 avril 2011.

Le Conseil a décidé la distribution d'un acompte sur dividende d'un montant de 0,54 euro par action, dont le paiement est intervenu le 29 septembre 2011 et examiné le budget 2012.

Le Conseil a approuvé, dans le cadre de la convention de partenariat avec la société Casino, Guichard-Perrachon, les taux de capitalisation applicables pour 2011 ainsi que diverses opérations entrant dans le champ de cette convention, notamment les projets d'acquisition ou de levées d'options relatifs aux extensions des centres commerciaux de Villefranche-sur-Saône, d'Angers (espace Anjou), de Rodez, de Montauban (Albasud), de Fréjus, de Troyes Barberey et d'Istres) et l'acquisition d'un centre commercial de centre ville à Orléans. Il a également examiné divers autres projets d'investissements (restructuration et rénovation du centre commercial de Quimper, développement d'un bâtiment de moyenne surfaces adjacent au centre commercial de Sainte-Marie Duparc, acquisition d'un retail park à Troyes Barberey) ainsi que le programme de cessions d'actifs immobiliers. Il a par ailleurs approuvé les conditions du partenariat avec Union Investment à travers la création d'un fonds dédié à l'investissement dans des actifs commerciaux stabilisés qui a acquis la galerie marchande du centre commercial de Pessac et qui acquerrait l'extension projetée.

Le Conseil a en outre approuvé un avenant au mandat de vente exclusif avec IGC Services et pris connaissances des intiatives de la Société en matière d'internet.

Il a également donné tous pouvoirs au Président-Directeur Général et au Directeur Général Délégué à l'effet de procéder à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions Mercialys dans les conditions et modalités arrêtées par l'Assemblée générale du 28 avril 2011.

5.3.2.6.2. REMUNERATION – ATTRIBUTION D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION ET D'ACTIONS A TITRE GRATUIT

Le Conseil d'administration a fixé la rémunération variable 2010, la rémunération fixe 2011 ainsi que les modalités de détermination de la rémunération variable 2011 du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué.

Il a décidé la mise en place de plans d'attribution d'actions à titre gratuit aux salariés du Groupe et le versement de primes différées et conditionnelles au Directeur Général Délégué. Il a arrêté les modalités de répartition des jetons de présence des administrateurs pour l'année 2011.

Le Conseil d'administration a été informé de la politique du Groupe en matière d'égalité professionnelle et salariale hommes-femmes.

5.3.2.6.3. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Le Conseil d'administration a renouvelé Monsieur Jacques Ehrmann dans ses fonctions de Président-Directeur Général et Monsieur Géry-Robert-Ambroix dans celles de Directeur Général Délégué. Il a reconduit dans leurs fonctions les membres des Comités spécialisés et leur Président.

Le Conseil a également approuvé les aménagements proposés par le Comité d'audit à sa charte d'organisation et de fonctionnement, les aménagements ayant pour objet principal de préciser les attributions du Comité d'audit suite aux recommandations du rapport de l'AMF du 14 juin 2010.

Le Conseil d'administration a examiné la situation de la Société au regard des principes de gouvernement d'entreprise : composition et organisation du conseil et des comités, renouvellement des mandats et indépendance des administrateurs.

Le Conseil d'administration a eu communication de l'ensemble des travaux de ses Comités spécialisés présentés ci-après.

5.3.2.7. Comités techniques

Depuis son introduction en Bourse, le Conseil d'administration est assisté de trois Comités spécialisés : le Comité d'audit, le Comité des nominations et des rémunérations et le Comité des investissements.

Les Comités sont composés exclusivement d'administrateurs. Les membres des Comités sont nommés par le Conseil qui désigne également le Président de chaque Comité.

Les attributions et modalités spécifiques de fonctionnement de chacun des Comités ont été définies par le Conseil lors de leur création et intégrées dans le règlement intérieur.

5.3.2.7.1. COMITE D'AUDIT

■ Composition

Le Comité d'audit est composé de quatre membres : Messieurs Eric Sasson, Bernard Bouloc et Pierre Vaquier, membres indépendants, ainsi que Monsieur Jacques Dumas, représentant l'actionnaire de contrôle.

Le comité, présidé par Monsieur Eric Sasson, comprend ainsi trois membres indépendants, soit plus du seuil des 2/3 recommandé

par le Code de Gouvernement d'entreprise de l'AFEP et du MEDEF et pour lesquels deux disposent de compétences particulières en matière financière : Messieurs Eric Sasson et Pierre Vaquier.

■ Missions

Le Comité d'audit apporte son assistance au Conseil d'administration dans sa mission relative à l'examen et l'arrêté des comptes annuels et semestriels ainsi qu'à l'occasion de toute opération, de tout fait ou événement pouvant avoir un impact significatif sur la situation de la Société Mercialys ou ses filiales en terme d'engagement et/ou de risque.

A ce titre et conformément à l'article L.823-19 du Code de commerce, il assure, sous la responsabilité exclusive et collective du Conseil d'administration, le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières.

Ainsi, il est notamment chargé d'assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière, de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, du contrôle légal des comptes annuels et consolidés par les commissaires aux comptes et de l'indépendance des commissaires aux comptes.

Le Comité d'audit est doté d'une charte d'organisation et de fonctionnement venue confirmer ses pouvoirs et attributions au regard notamment de l'analyse des risques de gestion, de la détection et de la prévention des anomalies de gestion.

■ Activités

Le Comité d'audit s'est réuni quatre fois au cours de l'année 2011 avec un taux de participation de 93,8%.

Il a examiné les comptes au 31 décembre 2010 et au 30 juin 2011 et, dans ce cadre, il a pris connaissance des rapports d'analyse des Commissaires aux comptes relatifs aux états financiers individuels et consolidés. Il a également examiné les documents de gestion prévisionnelle et d'informations financières.

Il a pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration et du rapport que le Président présente à l'Assemblée générale ordinaire annuelle sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société.

Il a examiné le périmètre et le planning d'intervention des Commissaires aux comptes, leur plan d'audit et la coordination avec les différentes directions comptable, financière et d'audit interne.

Il a également pris connaissance de la synthèse des travaux d'intérim et de revue du contrôle interne des Commissaires aux comptes.

Le Comité a soumis au Conseil d'administration divers aménégements à sa charte d'organisation et de fonctionnement, les aménagements ayant pour objet principal de préciser les attributions du Comité d'audit suite aux recommandations du rapport de l'AMF du 14 juin 2010, ce rapport faisant suite à la transposition de la directive européenne 2006/43/CE du 17 mai 2006 relative au contrôle légal des comptes, par l'ordonnance du 8 décembre 2008 à travers les articles L.823-19 et suivants du Code de commerce.

Le Président du Conseil a rendu compte au Conseil d'administration des travaux de chacune des réunions du Comité.

5.3.2.7.2. COMITE DES NOMINATIONS ET DES REMUNERATIONS

■ Composition

Le Comité des nominations et des rémunérations est composé de cinq membres : Messieurs Eric Le Gentil, Bernard Bouloc et Philippe Moati, membres indépendants, ainsi que Messieurs Yves Desjacques et Michel Savart, représentant l'actionnaire de contrôle.

Le Comité, présidé par Monsieur Eric Le Gentil, est composé « majoritairement » de membres indépendants, conformément au Code de Gouvernement d'entreprise AFEP et MEDEF.

■ Missions

Le Comité des nominations et des rémunérations a en particulier pour mission d'examiner les candidatures aux fonctions de Direction Générale et de futur administrateur, de préparer la fixation de la rémunération de la Direction Générale et la répartition des jetons de présence ou de la rémunération spécifique allouée aux administrateurs et membres des comités. Il procède aussi à l'examen des projets de plan d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'attributions gratuites d'actions. Il examine la composition du Conseil d'administration.

Le Comité des nominations et des rémunérations a établi une charte venue confirmer ses pouvoirs et attributions au regard notamment de la mise en œuvre et de l'organisation de l'évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration ainsi que l'examen du respect et de la bonne application des principes de gouvernement d'entreprise et des règles de déontologie en particulier celles issues du règlement intérieur du Conseil.

■ Activités

Le Comité s'est réuni cinq fois au cours de l'année 2011 avec un taux de participation de 96%.

Il a procédé à l'examen annuel de la situation des administrateurs notamment au regard des relations entretenues éventuellement avec les sociétés du Groupe, de l'organisation et du fonctionnement du Conseil ainsi que de la bonne application des principes de gouvernement d'entreprise. Il a été saisi des propositions de renouvellement des mandats du Président-Directeur Général, du Directeur Général Délégué ainsi que des administrateurs

et des membres et de la présidence des Comités techniques. Il a également examiné la proposition de mise en œuvre du renouvellement du mandat des administrateurs par voie de roulement afin de permettre aux actionnaires de se prononcer plus régulièrement sur la composition du conseil et a procédé, à cet égard, au tirage au sort des administrateurs dont le mandat expirerait par anticipation.

Le Comité a également examiné la rémunération variable 2010 du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué, et les modalités de détermination de leur rémunération fixe et variable pour 2011 ainsi que des modalités de répartition des jetons de présence pour 2011. Il a formulé un avis sur l'attribution d'une prime différée et conditionnelle au Directeur Général Délégué.

Il a également formulé des recommandations concernant des attributions gratuites d'actions aux salariés du Groupe.

Le Président du Comité a rendu compte au Conseil d'administration des travaux de chacune des réunions du Comité.

5.3.2.7.3 COMITE DES INVESTISSEMENTS

■ Composition

Le Comité des investissements est composé de cinq membres : Messieurs Pierre Vaquier et Eric Sasson, membres indépendants, Monsieur Jacques Ehrmann, Président-Directeur Général et Messieurs Michel Savart et Antoine Giscard d'Estaing, représentant l'actionnaire de contrôle.

Le Comité est présidé par Monsieur Pierre Vaquier.

■ Missions

Le Comité des Investissements a établi une charte venue confirmer ses pouvoirs et attributions dans le cadre, d'une part, de la détermination de la stratégie et du suivi de l'activité de la société et, d'autre part, des autorisations préalables que ce dernier est appelé à donner à la Direction Générale.

Le Comité des investissements a en particulier pour mission d'examiner la stratégie d'investissement, de formuler un avis sur le budget annuel d'investissement, d'étudier tout projet d'investissement ou de désinvestissement.

Ses avis sont pris à la majorité simple, étant précisé que lorsque le Comité examine une opération impliquant le Groupe Casino, les deux représentants de l'actionnaire majoritaire prennent part aux délibérations avec voix consultative.

■ Activités

Ce Comité s'est réuni cinq fois en 2011 avec un taux de participation de 88%.

Il a pris connaissance du budget annuel d'investissements pour 2011 et examiné les différents projets d'acquisitions et de cessions d'actifs immobiliers soumis au Conseil d'administration.
Le Président du Comité a rendu compte au Conseil d'administration des travaux de chacune des réunions du Comité.

5.3.2.8. Modalités de détermination des rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux

Le mode et le montant de la rémunération des dirigeants sont fixés par le Conseil d'administration sur la base des recommandations du Comité des nominations et des rémunérations.

La rémunération des dirigeants comprend une partie fixe et une partie variable dont les modalités de détermination sont arrêtées chaque année par le Conseil d'administration après avis du Comité des nominations et des rémunérations et, s'il y a lieu, après études réalisées par des consultants extérieurs. La part variable est fondée sur la réalisation d'objectifs quantitatifs propres au groupe et individuels, ainsi que sur des objectifs qualitatifs, qui s'articulent sur la base des critères cohérents avec ceux retenus pour l'ensemble des membres du Comité de Direction Générale.

Ainsi, concernant la rémunération variable pour 2011, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 28 avril 2011, en a fixé les modalités de détermination comme suit :

- La rémunération variable du Président-Directeur Général est déterminée sur la base de la réalisation d'objectifs quantitatifs Mercialys, à concurrence de 40%, et individuels, à concurrence de 15% ainsi que d'objectifs qualitatifs, à concurrence de 45%. Elle peut représenter, comme en 2010, au maximum 50% de sa rémunération fixe si les objectifs fixés sont réalisés, et peut atteindre jusqu'à 100% de la rémunération fixe en cas de surperformance des objectifs. Les objectifs quantitatifs Mercialys sont fondés sur des critères visant le résultat net part du Groupe avant amortissements et plus-values de cession dilué *(FFO – « Fund From Operations »)* ainsi que les cessions d'actifs. Les objectifs individuels s'articulent autour de critères prenant en compte le ratio EBITDA/revenus locatifs, le chiffre d'affaires du Speciality Leasing, l'impact des renouvellements et recommercialisations et la réduction des stocks des vacants non stratégiques. Les objectifs qualitatifs concernent la gestion des sites difficiles, les initiatives en matière d'internet et la relance d'une dynamique industrielle ainsi que le management des équipes.
- La rémunération variable du Directeur Général Délégué est déterminée sur la base de la réalisation d'objectifs quantitatifs Mercialys, à concurrence de 30%, et individuels, à concurrence de 20% ainsi que d'objectifs qualitatifs, à concurrence de 50%. Elle peut représenter au maximum 40% de sa rémunération fixe, si les objectifs sont réalisés, et peut atteindre jusqu'à 80% de la rémunération fixe en cas de surperformance des objectifs. Les objectifs quantitatifs et qualitatifs sont identiques à ceux du Président Directeur Général avec une pondération différente.

Concernant les mandataires sociaux, autres que les dirigeants, le Conseil d'administration détermine les règles de répartition entre

ses membres des jetons de présence alloués par l'Assemblée générale. Les règles de répartition pour 2011 sont identiques à celles de 2010 :

- Le montant individuel des jetons de présence des administrateurs est maintenu à 15 000 euros, composé d'une partie fixe (5 000 euros) et d'une partie variable (10 000 euros maximum) versée en fonction des présences aux réunions du Conseil d'administration, étant précisé que la part variable des jetons de présence des administrateurs ayant été absents n'est pas redistribuée.
- Les jetons de présence individuels des administrateurs représentant ou issus de l'actionnaire majoritaire sont réduits de 50%.
- Le jeton complémentaire perçu par les membres des Comités est composé d'une partie fixe (4 000 euros) et d'une partie variable (11 000 euros pour les membres du Comité des investissements et 6 000 euros pour les membres du Comité d'audit et du Comité des nominations et des rémunérations) versée en fonction de l'assiduité aux réunions, étant précisé que la part variable des jetons complémentaires des membres des comités ayant été absents ne sera pas redistribuée. Un jeton complémentaire de 3 000 euros est également versé au Président de chacun des Comités.

Les rémunérations individuelles relatives à la participation des membres des Comités représentant ou issus de l'actionnaire majoritaire sont réduites de 50% par rapport aux montants indiqués ci-dessus.

Les rémunérations allouées aux membres et aux Présidents de Comités nommés au cours de l'année, sont déterminés prorata temporis.

Les jetons de présence et rémunérations des membres des Comités sont versés dans le mois qui suit la clôture de chaque exercice.

Les mandataires sociaux de la Société Mercialys bénéficient de la police d'assurance mise en place par la société Casino, Guichard-Perrachon et couvrant la responsabilité civile, personnelle ou solidaire, de ses dirigeants et mandataires sociaux et de ceux de ses filiales ou participations françaises ou étrangères, contrôlées au moins à hauteur de 50% des droits de vote.

L'administration fiscale, considérant que la police couvre les risques inhérents à l'activité des mandataires sociaux, a admis que la prise en charge de la prime d'assurance par la société n'est pas constitutive d'un avantage taxable.

5.3.2.9. Informations des membres du Conseil d'administration

Le Président-Directeur Général ou le Directeur Général Délégué sont tenus de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

A ce titre, les éléments indispensables à l'examen des points sur lesquels est appelé à débattre le Conseil d'administration, sont communiqués aux membres du Conseil d'administration préalablement à la réunion du Conseil.

Ainsi, il est adressé à chacun des membres du Conseil un dossier préparatoire comprenant les informations et documents relatifs aux sujets inscrits à l'ordre du jour.

Le règlement intérieur du Conseil d'administration prévoit que la Direction Générale communique au Conseil d'administration, au moins une fois par trimestre, un état de l'activité de la Société et de ses principales filiales comprenant notamment les chiffres d'affaires et l'évolution des résultats, un suivi des investissements et désinvestissements, le tableau d'endettement et l'état des lignes de crédit dont disposent la Société et ses principales filiales, un état des conventions visées par l'article L.225-39 du Code de commerce conclues au cours du trimestre précédent ainsi que le tableau des effectifs de la Société et de ses principales filiales.

5.3.2.10. Evaluation des conditions de fonctionnement du Conseil d'administration

Conformément au code AFEP/MEDEF, le règlement intérieur prévoit un débat annuel et une évaluation régulière sur le fonctionnement du Conseil d'administration, confiée au Comité des nominations et des rémunérations, chargé d'en organiser la mise en œuvre, assisté, s'il le souhaite, d'un consultant extérieur.

La dernière évaluation de l'organisation et du fonctionnement du Conseil d'administration a été mise en œuvre à la fin de l'année 2009. Des appréciations et observations faites par les membres du Conseil d'administration, il en ressortait que l'organisation et le fonctionnement du Conseil étaient tout à fait satisfaisants et conformes à la réglementation, à l'éthique et aux principes de gouvernement d'entreprise.

La prochaine évaluation sera organisée au cours du premier semestre 2012.

5.3.3. Participation des actionnaires à l'Assemblée générale

Les modalités de participation des actionnaires aux Assemblées générales sont précisées aux articles 25, 27, 28, 29, 30 et 31 des statuts de la Société (cf § 12.2.5.2. et 12.2.5.3. page 198).

5.3.4. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

La structure du capital de la Société et les participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L.233-7 et L.233-12 du Code de commerce sont indiqués aux pages 32 et 203.

Il n'existe pas de restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions, ni de conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'article L.233-11 prévoyant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition d'actions, ni d'accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote.

La Société n'a pas émis de titres comportant des droits de contrôle spéciaux et il n'existe pas de mécanisme de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier.

Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société sont décrites aux pages 194, 195 et 196.

Les pouvoirs du Conseil d'administration sont décrits pages 72 et 195. En matière d'émission d'actions et de rachat d'actions, les délégations conférées au Conseil d'administration sont indiqués respectivement page 195. Les accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société sont mentionnés aux pages 98 et 102 (cf § 7.2.2. et 7.2.5).

Par ailleurs, il n'existe pas d'accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique.

Le contrat de financement conclu le 23 février 2012 inclut une clause dans laquelle il est mentionné que la dette devient immédiatement remboursable au cas où la part du capital détenu par le Groupe Casino dans la Société deviendrait inférieure à 20% ou dans le cas d'un changement de contrôle. Un tel changement de contrôle sera considéré comme effectif chaque fois qu'une entité autre que Casino, Guichard-Perrachon et ses filiales, agissant seule ou de concert avec un tiers détiendra directement ou indirectement un nombre d'actions du capital de Mercialys lui permettant de disposer de plus de 50% des droits de vote exerçables à l'Assemblée générale de la Société.

Mercialys a l'intention de réaliser une émission obligataire pour rembourser le bridge-to-bond mis en place le 23 février 2012 (voir section 2.7 du Document de Référence).
Le prospectus d'émission inclut des clauses dans lesquelles la dette obligataire devient immédiatement remboursable dans le cas où un changement de contrôle entraînerait une dégradation du rating de la Société. Un tel changement de contrôle sera considéré comme effectif dans les conditions décrites dans le paragraphe ci-avant. Une dégradation du rating sera considérée comme effective dans le cas où la notation précédemment attribuée à l'obligation par n'importe quelle agence est retirée, passe d'un rating « investment grade » à un rating de « non-investment grade » ou fait l'objet d'un abaissement de rating d'au moins un cran.

5.3.5. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques

Les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques de Mercialys et, pour les fonctions sous-traitées au Groupe Casino dans le cadre de conventions de prestations de services, les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques du Groupe Casino, sont élaborés à partir du cadre de référence de l'AMF (Autorité des marchés financiers), lequel s'appuie, entre autres référentiels, sur le cadre de référence du COSO (Committee of Sponsoring Organizations). Les conventions de prestations de services portent notamment sur les aspects administratifs, comptables, financiers, juridiques, fiscaux, immobiliers, informatiques et de gestion des ressources humaines.

Les diligences ayant sous-tendu la rédaction du présent rapport ont consisté à des entretiens visant à recenser les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques auprès de la Société Mercialys et des services centraux du Groupe Casino. La rédaction s'est également appuyée sur le cadre de référence de l'AMF et sur le rapport du groupe de travail sur le Comité d'audit émis par l'AMF.

Le présent rapport et les travaux sous-jacents ont été présentés, pour examen et avis, à la Direction Générale, au Comité d'audit et soumis, conformément à la loi portant sur Diverses Dispositions d'Adaptation du droit des sociétés au Droit Communautaire du 3 juillet 2008, pour approbation au Conseil d'administration de la Société Mercialys.

5.3.5.1. Introduction

5.3.5.1.1. PERIMETRE DE LA GESTION DES RISQUES ET DU CONTROLE INTERNE

En application de la recommandation de l'AMF, les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne de Mercialys, tels qu'ils sont décrits dans le présent rapport, sont applicables à la Société Mercialys et à ses filiales.

5.3.5.1.2. ACTEURS DE LA GESTION DES RISQUES ET DU CONTROLE INTERNE

La Direction Générale, au travers de son Comité de Direction, a la charge de définir, concevoir et mettre en œuvre les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne.

Le Conseil d'administration de la Société Mercialys prend connaissance des caractéristiques essentielles des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne. Il a mis en place un Comité d'audit dont les attributions sont détaillées dans le paragraphe suivant.

Le Comité d'audit du Conseil d'administration de Mercialys est chargé de vérifier que la Société est dotée de moyens structurés et adaptés, de manière à identifier, détecter et prévenir les risques, anomalies ou irrégularités dans la gestion des affaires de la Société. Il remplit ainsi, entre autres, un rôle de surveillance attentive et régulière des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne.

Il a notamment un rôle de suivi du processus d'élaboration de l'information financière et de suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans l'entreprise. Une « Charte du Comité d'Audit » encadre les attributions de ce Comité et détaille les attributions de ce Comité.

Le Directeur Financier de la Société a pour missions à la fois de mettre en œuvre les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne relatifs aux activités propres de Mercialys, et de piloter, au regard et dans le cadre des prestations rendues par les différentes entités du Groupe Casino, les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne applicables aux activités réalisées par le Groupe Casino. Par ailleurs, un adjoint au Directeur Financier a notamment pour missions de renforcer, compléter et s'assurer du respect des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne existants de Mercialys.

Enfin, les collaborateurs et l'encadrement ont pour mission de faire fonctionner les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne en travaillant à leur amélioration en continue.

5.3.5.1.3. LIMITE DE LA GESTION DES RISQUES ET DU CONTROLE INTERNE

Comme le souligne le cadre de référence de l'AMF, les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne ne peuvent pas fournir une garantie absolue que les objectifs de la Société seront atteints. Il existe en effet des limites inhérentes à tout système, qui peuvent résulter de nombreux facteurs endogènes et exogènes.

5.3.5.2. Principes généraux de gestion des risques de Mercialys

5.3.5.2.1. DEFINITION ET OBJECTIFS DE LA GESTION DES RISQUES

Le dispositif de gestion des risques de Mercialys comprend un ensemble de moyens, de comportements, de procédures et d'actions adaptés à ses caractéristiques. Ce dispositif vise à permettre aux dirigeants de maintenir les risques à un niveau acceptable pour la Société, c'est à dire :

- créer et préserver la valeur, les actifs et la réputation de la Société ;
- sécuriser la prise de décision et les processus de la Société pour favoriser l'atteinte de ses objectifs ;
- favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la Société ;
- mobiliser les collaborateurs autour d'une vision commune des principaux risques.

5.3.5.2.2. COMPOSANTES DE LA GESTION DES RISQUES

5.3.5.2.2.1. Cadre organisationnel

La Direction Générale et l'encadrement de la Société Mercialys ont pour mission d'identifier les risques spécifiques qui existent au niveau de ses activités.

Ils peuvent également s'appuyer sur le Comité de prévention des risques existant au niveau du Groupe Casino, dépendant de la Direction Générale du Groupe Casino, qui a, entre autres, pour mission au sein de l'entreprise d'impulser la démarche de maîtrise des risques pouvant avoir un impact majeur sur la réalisation de la stratégie de l'entreprise, l'atteinte de ses objectifs ou, plus généralement, sur sa pérennité.

5.3.5.2.2.2 Processus de gestion des risques

- Identification des risques

La Société Mercialys est confrontée à diverses natures de risques, parmi lesquels des risques de marché, des risques opérationnels, des risques liés aux accords conclus et aux relations avec le Groupe Casino et des risques juridiques. Ces risques sont décrits dans la partie « Analyse et Couverture des risques » du présent rapport.

- Analyse et traitement des risques

La Direction et l'encadrement ont pour responsabilité d'analyser le niveau de risque en vue de permettre une gestion adaptée.
Les activités de contrôle décrites ci-après dans ce rapport visent à réduire les risques identifiés par l'encadrement, dont la survenance pourrait empêcher l'atteinte des objectifs de l'entreprise.

Par ailleurs, en cas de crise, la Société Mercialys peut s'appuyer sur la Cellule du Groupe Casino, dédiée à la gestion de crise, qui réunit des représentants de la Direction Générale du Groupe Casino et, au cas par cas, toutes compétences, internes ou externes, nécessaires à son bon fonctionnement.

La Direction Assurances du Groupe Casino est responsable, dans le cadre de la convention de prestations de services précédemment mentionnée, de la couverture des risques assurables de Mercialys. Elle est en charge de la souscription et de la gestion des polices d'assurance. Elle est aussi impliquée de manière transverse dans la gestion opérationnelle ainsi que dans la prévention de tous les sinistres.

Elle est destinataire des informations relatives aux événements et évolutions dans la Société, susceptibles de modifier les conditions des assurances souscrites.

5.3.5.2.2.3. Pilotage en continu du dispositif de gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques fait l'objet d'une surveillance et d'une revue régulière par la Direction Générale de Mercialys.

5.3.5.3. Principes généraux de contrôle interne du Groupe Casino

5.3.5.3.1. DEFINITION DU CONTROLE INTERNE

Le contrôle interne est, au sein de Mercialys, un dispositif, défini et mis en œuvre sous la responsabilité de la Société, lui permettant de contribuer à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources. Il vise également à prendre en compte de manière appropriée les risques significatifs de la Société, qui pourraient l'empêcher d'atteindre ses objectifs.

5.3.5.3.2. OBJECTIFS DU CONTROLE INTERNE

Il vise plus particulièrement à assurer :
- la conformité aux lois et règlements ;
- l'application des instructions et des orientations fixées par la Direction Générale ;
- le bon fonctionnement des processus notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs ;
- la fiabilité des informations financières.

5.3.5.3.3. COMPOSANTES DU CONTROLE INTERNE

5.3.5.3.3.1. Préalables au contrôle interne

■ Fixation et communication des objectifs

Au sein de la Société Mercialys, les objectifs stratégiques et financiers de l'entreprise sont fixés par la Direction Générale dans un plan à trois ans revu intégralement et actualisé tous les ans.
La construction de ce plan est animée par la Direction Générale de Mercialys qui est en charge d'assurer la vérification des grands équilibres de l'entreprise, notamment en termes d'investissements et d'allocation des moyens financiers, et d'assurer le suivi de la réalisation du plan.

■ Règles de conduite et d'intégrité

La Société Mercialys adhère à la Charte Ethique publiée par Casino en 2011, portant 9 principes éthiques fondamentaux, et engageant l'entreprise auprès des collaborateurs et des parties prenantes avec lesquelles elle interagit. Cette charte couvre les engagements pris par le Groupe Casino dans le cadre du Global Compact des Nations Unies en 2009.
La déclinaison de ce texte référent est effectuée notamment au travers d'un référentiel d'attitudes et comportements managériaux, dont le déploiement est assuré auprès de l'ensemble du Management, au travers d'un programme de formation qui s'est poursuivi tout au long de l'année 2011.

Ces valeurs sont également inspirées du Code de Déontologie des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées, émis en 2008 par la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières.

5.3.5.3.3.2. Organisation

■ Responsabilités et pouvoirs

▪ Séparation des fonctions

Chaque direction du Groupe Mercialys a pour responsabilité d'organiser sa structure et ses fonctions afin que la séparation des fonctions soit respectée. Cette organisation est matérialisée par un organigramme.

▪ Délégations de pouvoirs et de responsabilités

La gestion et le suivi des chaînes de délégations de signatures et responsabilités sont réalisés par la Direction Juridique et la Direction des Ressources Humaines du Groupe Casino.

■ Politique de gestion des ressources humaines

La politique de ressources humaines de Mercialys, dont la gestion administrative est assurée par la Direction des Ressources Humaines du Groupe Casino dans le cadre de la convention de prestations de services précédemment mentionnée, vise à assurer la correcte allocation des ressources au travers de politiques structurées de recrutement et de gestion de carrières pour permettre l'atteinte des objectifs que la Société a fixés.

■ Systèmes d'information

La Société Mercialys sous-traite ses activités informatiques au Groupe Casino. Ce dernier s'appuie sur la mise en place de progiciels de gestion intégrés et l'utilisation de standards et référentiels de la profession informatique visant à assurer que les systèmes d'information soient adaptés aux objectifs actuels et futurs de la Société et à permettre de répondre à des problématiques telles que la sécurité physique et logique, la conservation des informations archivées et la continuité opérationnelle.

■ Procédures et modes opératoires, contenus et modes de diffusion

Le dispositif de contrôle interne de Mercialys sur ses activités propres est formalisé dans 9 procédures correspondant aux principaux processus de gestion de Mercialys, à savoir le processus d'investissement, l'intégration des actifs acquis, l'engagement des dépenses de structure, le processus budgétaire, la commercialisation, le renouvellement, la gestion des documents, la préemption et la cession de fonds de commerce, et la gestion d'un projet Esprit Voisin.

Les activités de Mercialys sous-traitées au Groupe Casino sont, elles, régies par les Procédures du Groupe Casino.
Pour les processus significatifs, les procédures de Mercialys et du Groupe Casino décrivent l'objectif de chaque processus, les

services et activités concernés, les principes à respecter et sont diffusées sur des répertoires partagés.

5.3.5.3.3.3. Diffusion interne d'informations

La circulation de l'information est assurée de façon pertinente par l'encadrement, vers les collaborateurs ou la hiérarchie fonctionnelle ou opérationnelle.

Les procédures propres aux activités de Mercialys sont disponibles sur un répertoire informatique commun, accessible à l'ensemble des collaborateurs de Mercialys et ceux du Groupe Casino impliqués dans leur mise en œuvre.
Les délais de circulation de l'information au sein de la Société Mercialys sont prévus pour permettre une réaction appropriée de la part des acteurs concernés.

En outre, la production d'une information fiable et dans des délais opportuns repose sur des systèmes d'information dont l'organisation a été décrite auparavant dans ce rapport et vise à permettre d'optimiser la réalisation des activités des acteurs concernés de la Société.

5.3.5.3.3.4. Dispositif de gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques est décrit dans la partie Principes généraux de gestion des risques de ce rapport.

5.3.5.3.3.5. Activités de contrôle

■ Conformité aux lois et règlements

Les activités de contrôle décrites ci-après ont pour objectif de répondre notamment aux risques juridiques décrits dans la partie « Analyse et couverture des risques » du présent rapport.

■ Organisation

La Société Mercialys s'appuie sur la Direction Juridique du Groupe Casino pour assurer ses affaires juridiques, conformément à la convention de prestations de services précédemment mentionnée.
La Direction Juridique du Groupe Casino a pour mission de participer à la conformité des activités de la Société aux lois et règlements.

Le droit fiscal relève d'une Direction rattachée à la Direction Financière du Groupe Casino.

■ Connaissance des règles applicables

La veille juridique est assurée pour Mercialys par les juristes de la Direction Juridique du Groupe Casino qui peuvent se faire assister, le cas échéant, par des cabinets externes.
La veille juridique en matière de droit social est assurée par la Direction Ressources humaines et la Direction Juridique du Groupe Casino.

■ Transcription et transmission des règles

Les juristes ont pour mission de transcrire les règles juridiques applicables, dans des consultations, des procédures type ou des notes d'informations relatives aux obligations légales et réglementaires de la Société.

La documentation établie par les juristes est mise à disposition des responsables opérationnels en vue de s'assurer du respect des lois et règlements.

En outre, la Direction Juridique du Groupe Casino est impliquée dans des actions de prévention et de conseil dans tous les domaines du Droit.

■ Contrôle de la conformité des activités à la règlementation

La Direction Juridique du Groupe Casino a en charge le suivi du portefeuille de filiales de la Société Mercialys en vue de s'assurer de la conformité des opérations de chaque filiale aux lois et règlements en vigueur.
La responsabilité de la conformité des activités incombe à l'encadrement de la Société.
Enfin, le cas échéant, les litiges sont suivis par la Direction Juridique du Groupe Casino avec l'appui, au besoin, d'experts externes.

■ Application des instructions et orientations fixées par la Direction Générale

■ Diffusion des instructions et orientations de la Direction Générale

Comme énoncé précédemment, les objectifs de la Société sont définis par la Direction Générale de Mercialys qui est chargée de s'assurer de leur réalisation. Ces objectifs sont déclinés en plans d'action qu'elle diffuse auprès des entités impliquées dans la mise en place de la stratégie.
Ainsi, l'activité d'Asset Management, gérée directement par la Société Mercialys a notamment pour missions d'analyser la situation de chaque site, d'élaborer la stratégie qui en découle à court, moyen et long terme et de mettre en œuvre ces stratégies et les opérations d'investissement contribuant au développement du patrimoine immobilier, conformément aux objectifs fixés par la Direction Générale.
En outre, les activités de commercialisation des galeries marchandes auprès des enseignes sont assurées par la Direction de la Commercialisation de la Société Mercialys et mises en œuvre par sa filiale Mercialys Gestion, conformément aux plans d'action définis par la Direction Générale.

■ Suivi de l'application des instructions et orientations

De nombreux indicateurs clés de performance permettent d'assurer le suivi de la bonne application des instructions et orientations fixées par la Direction Générale et de mesurer les écarts existant avec ses objectifs. La fréquence de remontée des indicateurs est définie en fonction du type d'information.

De plus, la Direction Générale de Mercialys reçoit mensuellement un reporting de gestion, construit en normes IFRS, qui fait l'objet d'une revue par le Comité de Direction de Mercialys en vue de permettre un pilotage adapté.

■ Bon fonctionnement des processus internes notamment concourant à la sauvegarde des actifs

Les risques auxquels se réfèrent les activités de contrôle décrites ci-après sont décrits dans la partie « Analyse et couverture des risques » du présent rapport.

■ Processus de gestion des immobilisations

• *Investissements et travaux*

Une procédure d'investissement définit les étapes préalables à la prise de décision, les informations nécessaires, les indicateurs financiers de référence, et les différents signataires définis en fonction de leur domaine d'expertise et des montants engagés.

Dans ce cadre, la Société a mis en œuvre une procédure d'évaluation financière de chaque projet d'investissement immobilier. La rentabilité de l'investissement y est appréciée par rapport au niveau de risque et en fonction de la nature du projet, de sa survaleur par rapport au marché, d'une étude de marché réalisée par un expert indépendant et des travaux à réaliser.

• *Commercialisation et gestion locative*

Un guide spécifique formalise des procédures et des règles de gestion concernant chaque étape de la gestion locative : commercialisation, formalisation des contrats, encaissement des loyers et des charges, renouvellement des baux, recouvrement contentieux…

La gestion quotidienne est assurée par une équipe et des outils informatiques dédiés au suivi de l'ensemble des baux et à la facturation des loyers.

• *Maintenance et sécurité des établissements*

La maintenance de l'ensemble des sites est suivie régulièrement. Le gardiennage des bâtiments est sous-traité à des sociétés spécialisées qui assurent également la surveillance des entrées/sorties des sites, la télésurveillance et la gestion du matériel. Ces prestataires effectuent des audits sécurité au sein des établissements, notamment pour garantir le respect de la réglementation et assurer l'optimisation des moyens mis en œuvre. Enfin, ces sociétés assurent la définition des besoins et les achats d'équipements, leur installation ainsi que leur maintenance.
Un dispositif a été mis en place en vue d'assurer que les consignes de sécurité et guides de formation sont disponibles dans chaque établissement.

■ Processus de protection de l'image

La communication institutionnelle de la Société Mercialys est préparée par la Direction Générale, en collaboration avec la Direction de la Communication de Mercialys.

■ Processus de gestion des actifs et flux financiers

La Société Mercialys s'appuie sur la Direction Corporate Finance du Groupe Casino pour assurer la gestion de sa trésorerie, conformément à la convention de trésorerie signée entre les deux parties.

Elle peut s'appuyer sur le dispositif mis en place par cette Direction en matière de gestion des risques, comme les couvertures de taux d'intérêts.

Les flux financiers sont encadrés au sein de la Société par des processus visant à sécuriser les encaissements. C'est également le cas pour les décaissements pour lesquels il existe des processus d'habilitation de signatures dans la Société.

5.3.5.3.3.6. Surveillance

La supervision du contrôle interne est réalisée sous l'autorité de la Direction Générale et se décline au travers de plusieurs organes. La Direction Générale se tient régulièrement informée des dysfonctionnements éventuels du dispositif de contrôle interne, de l'adéquation de ce dernier aux activités et veille à l'engagement des actions correctives nécessaires.

■ Supervision par l'encadrement

L'encadrement joue au quotidien un rôle de supervision permanente de la mise en œuvre effective du dispositif de contrôle interne. A ce titre, il est notamment chargé de mettre en place des plans d'actions correctifs et de remonter, le cas échéant à la Direction Générale, les dysfonctionnements majeurs.

Le Directeur Financier de la Société et son adjoint ont pour mission de surveiller le dispositif de contrôle interne existant de Mercialys ainsi que le dispositif de contrôle interne applicable aux activités réalisées par le Groupe Casino.

■ Evaluation du dispositif par l'Audit Interne

Mercialys est une filiale du Groupe Casino et, à ce titre, fait partie du périmètre de l'Audit Interne de sa maison mère.

■ Surveillance par l'Audit Externe

Dans l'exercice de leur fonction, les Commissaires aux comptes sont également appelés à prendre connaissance de l'organisation et du fonctionnement des procédures de contrôle interne, à présenter leurs observations, le cas échéant, sur la description donnée sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information

comptable et financière et à attester l'établissement des autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de commerce. Le présent Rapport du Président sur les Procédures de Contrôle Interne et de Gestion des Risques a fait l'objet, à ces fins, d'une relecture par l'Audit externe.

Par ailleurs, l'Audit externe est amené à échanger régulièrement avec la Direction Audit et Contrôle interne du Groupe Casino.

■ Veille active sur les meilleures pratiques de contrôle interne

Enfin, Mercialys bénéficie de l'expertise de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne du Groupe Casino qui est impliquée dans une démarche de veille active des meilleures pratiques de contrôle interne développées au sein des entités du Groupe Casino ou partagées sur la place.

5.3.5.4. Le contrôle interne relatif à l'information comptable et financière

Le contrôle interne comptable et financier vise plus particulièrement à assurer :

- la conformité des informations comptables et financières publiées avec les règles applicables ;
- l'application des instructions et orientations fixées par la Direction Générale au titre de ces informations ;
- la fiabilité des informations diffusées et utilisées en interne à des fins de pilotage ou de contrôle dans la mesure où elles concourent à l'élaboration de l'information comptable et financière publiée ;
- la fiabilité des comptes publiés et celle des autres informations communiquées au marché.
- la préservation des actifs ;
- la prévention et la détection des fraudes et irrégularités comptables et financières, dans la mesure du possible.

La Société Mercialys s'appuie sur la Direction Financière du Groupe Casino pour assurer la production de ses informations comptables et financières, conformément à la convention de prestations de services précédemment mentionnée.

5.3.5.4.1. PROCESSUS DE PILOTAGE DE L'ORGANISATION COMPTABLE ET FINANCIERE

5.3.5.4.1.1. Organisation générale

Les Directions Comptabilité et Contrôle de gestion du Groupe Casino prennent en charge l'élaboration de l'information comptable et financière, sociale et consolidée, publiée par la Société Mercialys.

Afin d'être en mesure d'émettre un avis auprès du Conseil d'administration de la Société Mercialys sur le projet d'arrêté de comptes, le Comité d'audit de la Société Mercialys procède à un examen des comptes annuels et semestriels et prend connaissance des conclusions des Commissaires aux comptes relatifs à leurs travaux.

5.3.5.4.1.2. Application et maîtrise des règles comptables

Le dispositif mis en place vise à assurer que les normes appliquées correspondent à la réglementation en vigueur et qu'elles sont accessibles par toutes les personnes impliquées dans le processus d'élaboration des données comptables et financières.
Une veille réglementaire est assurée par la Direction Comptable du Groupe Casino dans le cadre du contrat de prestations de services signé avec le Groupe Casino, pour permettre d'appréhender et d'anticiper les évolutions de la doctrine comptable pouvant impacter les normes comptables de la Société.

En matière fiscale, des analyses sont réalisées sur les résultats fiscaux lors de la clôture. Les opérations majeures sont analysées sous l'angle fiscal, par la Direction Fiscale du Groupe, et/ou, le cas échéant, par des prestataires extérieurs.

5.3.5.4.2. PROCESSUS CONCOURANT A L'ELABORATION DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE PUBLIEE

5.3.5.4.2.1. Identification des risques affectant l'élaboration de l'information financière et comptable publiée

L'encadrement de Mercialys a la responsabilité d'assurer l'identification des risques affectant l'élaboration de l'information financière et comptable publiée, le cas échéant au travers du pilotage des activités sous-traitées. Elle met en œuvre la séparation des tâches dans les processus correspondants et positionne des activités de contrôle adaptées au niveau de risque.

5.3.5.4.2.2. Activités de contrôle visant à assurer la fiabilité de l'information financière et comptable publiée

■ Processus d'élaboration et de consolidation des informations financières et comptables

Les processus de production comptable et d'arrêté des comptes sont organisés en vue d'assurer la qualité de l'information financière et comptable publiée. De plus, afin de produire l'information dans des délais courts, il est fait recours à des processus de clôtures anticipées visant à conserver la fiabilité des informations.

Les retraitements de consolidation sont effectués par les équipes du Groupe Casino en charge de l'élaboration et du traitement de l'information comptable et financière de Mercialys. Les Directions Comptabilité et Contrôle de gestion du Groupe, en charge d'assurer la veille comptable, ont également mis en place des formations en vue d'accompagner les entités dans l'utilisation de l'outil de reporting et l'exploitation du « Guide de Reporting Financier », afin de garantir la qualité des informations collectées et la fiabilité de l'information financière et comptable.

Le système garantit la cohérence des données grâce à des contrôles automatiques, sur les données sociales, par les équipes en charge de l'élaboration de l'information financière et comptable de Mercialys, et sur les données consolidées, par la Direction Comptabilité du Groupe Casino.

Conformément aux dispositions légales, la Société Mercialys dispose d'un collège de deux Commissaires aux comptes, mandatés en 2010. Dans le cadre de leur mission, ils s'assurent que les comptes annuels sont réguliers et sincères au regard des règles et principes comptables, et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et patrimoniale en fin d'exercice.

■ Processus de gestion de l'information financière externe

Les informations collectées puis diffusées suivent un processus visant à garantir la qualité et la fiabilité des données. Pour ce faire, pour chaque typologie d'information, la Direction Financière s'appuie directement sur la Direction concernée : comptabilité, contrôle de gestion, expansion, finances, maitrise d'ouvrage déléguée, ressources humaines, informatique et juridique corporate. En outre, ces informations font l'objet d'analyses de cohérence et de recoupements. La communication financière de la Société Mercialys repose notamment sur le respect des procédures édictées par l'AMF et le respect du principe d'égalité des actionnaires.

La restitution de l'information s'effectue de différentes façons :

- Document de Référence ;
- communiqués de presse sur les résultats de la société ;
- réunions d'information financière (présentation des résultats semestriels et annuels) ;
- communiqués de presse trimestriels sur le chiffre d'affaires et l'activité ;
- rapport financier semestriel ;
- Assemblée générale ;
- relations avec les analystes financiers, avec les investisseurs et avec la presse économique ou généraliste.

5.3.5.5. Conclusion

Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne de la Société Mercialys s'inscrivent dans un processus d'amélioration continue, visant à converger vers les meilleures pratiques de contrôle interne.

5.3.6. Annexe : Règlement intérieur du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration a décidé de regrouper, de préciser et de compléter s'il y a lieu, les dispositions légales, réglementaires et statutaires qui lui sont applicables.

A cet effet, le Conseil d'administration a établi un règlement intérieur permettant d'intégrer également les principes de bonne gouvernance d'entreprise auxquels il adhère et d'en organiser la mise en œuvre.

Le présent règlement intérieur décrit ainsi, d'une part le mode d'organisation et de fonctionnement, les pouvoirs et les attributions du Conseil d'administration et des Comités qu'il a institués en son sein, d'autre part les règles de déontologie des membres du Conseil d'administration.

5.3.6.1. Organisation et fonctionnement du Conseil d'administration

5.3.6.1.1. NOMINATION DES ADMINISTRATEURS

Les administrateurs sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'Assemblée générale des actionnaires, pour une durée de trois années. Ils sont rééligibles à terme de mandat.

Les propositions de nominations sont préalablement examinées par le Comité des nominations et des rémunérations visé aux articles 9 et 11 ci-après.

Les administrateurs devront être choisis en raison de leur compétence, de leur diversité d'expériences, de leur volonté d'être associés à la définition et à la mise en oeuvre de la stratégie de la Société et de ses filiales et ainsi de la contribution qu'ils peuvent apporter aux travaux du Conseil d'administration.

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs, le Conseil d'administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Ces nominations sont soumises à ratification de la plus prochaine assemblée générale. L'administrateur nommé en remplacement d'un autre administrateur ne demeure en fonction que le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Tout administrateur, personne physique ou représentant permanent atteint par la limite d'âge, fixée à soixante-quinze (75) ans, se maintient en fonction jusqu'à l'expiration de son mandat en cours.

Le Conseil d'administration veille à compter en son sein des membres indépendants, selon les modalités et critères proposés en particulier par le « Rapport Bouton » (septembre 2002).

5.3.6.1.2. REUNIONS ET DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

1. Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et toutes les fois qu'il le juge convenable.

Les convocations sont faites par le Président ou en son nom par toute personne qu'il désigne ; si le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers au moins des administrateurs peut demander au Président de le convoquer sur un ordre du jour déterminé. Le Directeur Général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Les réunions se tiennent en tout lieu fixé dans la convocation.

2. Un administrateur peut donner mandat à un autre administrateur pour le représenter dans une délibération du Conseil d'administration.

Le mandat peut être donné par tout moyen attestant sans ambiguïté de la volonté du mandant. Chaque membre ne peut représenter qu'un seul autre membre. Toutefois, un administrateur participant par visioconférence ou télécommunication au Conseil, dans les conditions ci-après fixées, ne peut pas représenter un autre administrateur.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables au représentant permanent d'une personne morale.

Les délibérations du Conseil d'administration ne sont valables que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, le Président du Conseil d'administration peut autoriser ponctuellement la participation aux délibérations par des moyens de visioconférence ou de télécommunication d'un administrateur qui en fait une demande motivée et selon les modalités prévues par la réglementation en vigueur.

Les moyens de visioconférence ou de télécommunication doivent au moins transmettre la voie du participant et satisfaire à des caractéristiques techniques garantissant l'identification des administrateurs concernés et leur participation effective à la réunion du Conseil dont les délibérations doivent être retransmises de façon continue et simultanée. Ils doivent également garantir la confidentialité des délibérations.

Ainsi, la visioconférence permet de visualiser par l'intermédiaire à la fois d'une caméra et d'une transmission simultanée de la voix, les personnes qui assistent par ce moyen au Conseil d'administration. Le dispositif employé doit également permettre tant à la ou aux personnes qui participent par ce moyen qu'aux personnes physiquement présentes à la réunion leur reconnaissance effective et mutuelle.

La télécommunication est l'utilisation d'un système de conférence téléphonique permettant aux personnes physiquement présentes à la réunion et au(x) interlocuteur(s) qui assiste(nt) au conseil par téléphone de reconnaître, sans aucun doute possible, la voix de chacun des intervenants.

En cas de doute, ou de mauvaise réception, le Président de séance est autorisé à décider la poursuite de la réunion du Conseil sans tenir compte, dans le calcul du quorum et de la majorité, du ou des interlocuteurs dont la présence ou la voix ne peuvent plus être identifiées avec suffisamment de sécurité, à la condition que le quorum demeure suffisant avec les administrateurs restants. En outre, le Président peut également décider d'interrompre la participation au Conseil de l'administrateur concerné en cas de dysfonctionnement technique au cours de la réunion des moyens de visioconférence ou de télécommunication ne permettant plus de s'assurer de la totale confidentialité des délibérations.

Lorsqu'il recourt à la visioconférence ou à la télécommunication, le Président du Conseil d'administration doit s'assurer préalablement que tous les membres invités à assister au conseil par l'un de ces moyens, disposent des moyens matériels leur permettant d'assister à la visioconférence ou de participer par télécommunication dans les conditions requises.

En outre, le procès verbal des délibérations fait part du nom de la ou des personnes ayant assisté au conseil par visioconférence ou télécommunication et des éventuelles interruptions de séance ou des incidents intervenus.

Les administrateurs participant aux réunions du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité sauf en ce qui concerne l'arrêté des comptes de la société et des comptes consolidés, semestriels et annuels, ainsi que les rapports y afférents.

Par ailleurs, le Président peut autoriser un administrateur à participer aux réunions par tout autre moyen de télécommunication sans que cette participation ne soit prise en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

Le Conseil d'administration peut également autoriser, sans voix délibérative, des personnes non membres du Conseil d'administration à participer à ses réunions.

3. Il est tenu un registre des présences signé par les membres du Conseil d'administration participant à la séance.

La participation des personnes assistant au conseil par visioconférence ou télécommunication est certifiée sur le registre de présence par la signature du Président de séance.

5.3.6.1.3. PROCES-VERBAUX

Les délibérations du Conseil d'administration sont constatées par un procès-verbal signé par le Président de séance et au moins un administrateur. Le procès-verbal est approuvé lors de la réunion suivante ; à cet effet, il est adressé préalablement en projet à chaque administrateur.

Le procès-verbal fait mention des moyens de visioconférence ou de télécommunication utilisés et du nom de chaque administrateur qui a participé au Conseil d'administration par ces moyens. A ce titre, il fait état de tout incident technique intervenu lors de la séance.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont valablement certifiés par le Président du Conseil d'administration, le Directeur Général, un Directeur Général Délégué, l'administrateur temporairement délégué dans les fonctions de Président ou un fondé de pouvoirs habilité à cet effet.

5.3.6.1.4. REMUNERATION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

1. Le Conseil d'administration peut recevoir, à titre de jetons de présence, une rémunération globale annuelle déterminée par l'Assemblée générale.

2. Le montant des jetons de présence ainsi alloué par l'Assemblée générale en application de l'article 22-I des statuts est réparti par le Conseil d'administration, sur proposition ou avis du Comité des nominations et rémunérations, selon les modalités suivantes :

- une partie fixe forfaitaire attribuée à chacun des administrateurs ;
- une partie variable déterminée en fonction des présences effectives aux séances du Conseil.

Tout membre du Conseil d'administration peut également percevoir des jetons de présence d'un montant forfaitaire en considération de son expérience spécifique ou de missions particulières qui lui sont confiées.

Le Conseil d'administration fixe, s'il y a lieu, la rémunération du Président et du ou des Vice-Présidents du Conseil d'administration.

Il peut également allouer des rémunérations exceptionnelles pour des missions ou mandats spéciaux confiés à ses membres.

3. Chaque administrateur, personne physique ou morale ou représentant permanent, s'engage à détenir, un nombre d'actions de la Société correspondant à un montant au moins équivalent à une année de jeton de présence. Cette disposition n'est cependant pas applicable aux administrateurs nommés dans le cadre de la loi du 12 juillet 1999, dite Loi Allègre, lesquels ne doivent détenir que le nombre d'actions minimum fixé par les statuts.

Les actions acquises pour satisfaire à cette obligation doivent être détenues sous la forme nominative.

5.3.6.2. Compétence et pouvoirs du Conseil d'administration

5.3.6.2.1. MISSIONS ET POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Conformément aux dispositions de l'article L.225-35 du Code de commerce :

« Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaire et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent ».

Le Conseil d'administration fixe également le mode d'exercice de la Direction Générale de la Société, assumée soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une personne physique, administrateur ou non, nommée par le Conseil et portant le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'administration exerce les pouvoirs prévus par la loi et les statuts. A cette fin, il dispose notamment d'un droit d'information et de communication et il a la faculté de se faire assister de Comités techniques spécialisés.

A - Pouvoirs propres du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration procède à l'examen et à l'arrêté des comptes individuels et consolidés, annuels et semestriels, ainsi qu'à la présentation des rapports sur l'activité et les résultats de la Société et de ses filiales ; il arrête les documents prévisionnels de gestion.

Il convoque les Assemblées générales, et peut, sur délégation, procéder à l'émission de valeurs mobilières.

B - Autorisations préalables du Conseil d'administration

Outre les autorisations préalables expressément prévues par la loi concernant les cautions, avals ou garanties au nom de la société et les conventions réglementées visées par l'article L.225-38 du Code de commerce, le Conseil d'administration a décidé, à titre de mesure d'ordre interne, de soumettre à son autorisation préalable certaines opérations de gestion réalisées par la Société en considération de leur nature ou lorsqu'elles dépassent un certain montant ainsi qu'il est précisé à l'article 8 ci-après.
Ainsi, le Conseil d'administration doit autoriser toutes les opérations susceptibles d'affecter la stratégie de la société et des sociétés qu'elle contrôle, leur structure financière ou leur périmètre d'activité, en particulier conclure ou résilier tous accords de nature à engager, de manière significative, l'avenir de la Société et de ses filiales.

5.3.6.2.2. INFORMATIONS ET COMMUNICATION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

A toute époque de l'année, le Conseil d'administration opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. Le Président ou le Directeur Général est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Les membres du Conseil d'administration sont informés, s'il y a lieu, préalablement à la réunion du Conseil, dans la mesure où le respect de la confidentialité ne s'y oppose pas, des éléments indispensables à l'examen des points sur lesquels est appelé à débattre le Conseil d'administration.

Le Directeur Général communique au Conseil d'administration au moins une fois par trimestre les informations suivantes :

- un état de l'activité de la Société et de ses principales filiales comprenant notamment les chiffres d'affaires et l'évolution des résultats ;
- un suivi des investissements et désinvestissements ;
- le tableau d'endettement et l'état des lignes de crédit dont disposent la Société et ses principales filiales ;

- un état des conventions, visées par l'article L.225-39 du Code de commerce, conclues au cours du trimestre précédent ;
- le tableau des effectifs de la Société et de ses principales filiales.

Le Conseil d'administration examine, une fois par semestre, l'état des engagements hors bilan souscrits par le Groupe.

5.3.6.2.3. LE PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Président du Conseil d'administration organise et dirige les travaux du Conseil d'administration, dont il rend compte à l'Assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

Le Président rend compte, dans un rapport joint au rapport annuel de gestion, de la composition, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la société, en détaillant notamment celles de ces procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière pour les comptes sociaux et consolidés. Ce rapport indique en outre les éventuelles restrictions que le Conseil d'administration apporte aux pouvoirs de la Direction Générale.

Dans la mesure où la Société se réfère au code de gouvernement d'entreprise AFEP/MEDEF élaboré par les organisations représentatives des entreprises, le rapport devra également préciser, le cas échéant, les dispositions de ce code qui ont été écartées et les raisons pour lesquelles elles l'ont été. Il indique aussi le lieu où ce code peut être consulté.

Le rapport indique aussi les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée générale ou renvoie aux dispositions des statuts qui prévoient ces modalités.

Le rapport présente en outre les principes et les règles arrêtés par le Conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux et il mentionne la publication dans le rapport de gestion des informations prévues à l'article L.225-100-3 du Code de commerce. Le rapport est approuvé par le Conseil d'administration et est rendu public.

Le Président est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Le Président atteint par la limite d'âge, fixée à soixante-quinze (75) ans, se maintient en fonction jusqu'à l'expiration de son mandat en cours.

En cas d'empêchement temporaire ou de décès du Président, le Conseil d'administration peut déléguer un administrateur dans les fonctions de Président. En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée ; elle est renouvelable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à l'élection du nouveau Président.

5.3.6.2.4. LA DIRECTION GENERALE

En vertu de l'article L.225-56 du Code de commerce, le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Il représente la société dans ses rapports avec les tiers.

Cependant, le Conseil d'administration a décidé, lors de sa séance du 22 août 2005, de soumettre à son autorisation préalable, à titre de mesure d'ordre interne, les opérations suivantes :

- toutes opérations susceptibles d'affecter la stratégie de la société et des sociétés qu'elle contrôle, leur structure financière ou leur périmètre d'activité, en particulier conclure ou résilier tous accords de nature à engager, de manière significative, l'avenir de la Société et/ou de ses filiales ;
- toute opération ou engagement lorsqu'elle ou il dépasse un montant supérieur à dix millions (10 000 000) d'euros et notamment :
  - toute souscription et tout achat de valeurs mobilières, toute prise de participation immédiate ou différée dans tout groupement ou société, de droit ou de fait ; toute cession, totale ou partielle, de participations ou de valeurs mobilières,
  - toute acquisition ou cession de créances, de droits au bail ou autres valeurs incorporelles,
  - tout apport ou échange, avec ou sans soulte, portant sur des biens, droits, titres ou valeurs,
  - toute acquisition ou cessions de biens ou droits immobiliers,
  - toute émission de valeurs mobilières par les sociétés contrôlées directement ou indirectement,
  - tout acte en vue de consentir ou d'obtenir tout prêt, emprunt, crédit ou avance de trésorerie,
  - toute transaction et tout compromis, en cas de litige.

Toutefois, le seuil de dix millions d'euros ne s'applique pas aux opérations internes au Groupe Mercialys. Il en est de même pour les levées d'options d'achat au titre du contrat de partenariat conclu avec Casino, Guichard-Perrachon en matière de promotion qui doivent être soumises à l'autorisation préalable du Conseil d'administration dès lors que (i) le projet considéré implique un investissement pour Mercialys supérieur ou égal à quatre millions (4 000 000) d'euros ou (ii) que le montant de l'ensemble des projets impliquant le Groupe Casino au titre du contrat de partenariat depuis le 1er janvier de l'année civile en cours, et n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation individuelle d'investissement par le Conseil d'administration, dépasse dix millions (10 000 000) d'euros.

Le Directeur Général peut être autorisé pour une durée renouvelable d'une année, à donner des cautions, avals ou garanties, au nom de la société, pour le compte de tiers, dans la double limite d'un montant global annuel et d'un montant par engagement.

Le Directeur Général pourra déléguer tout ou partie des pouvoirs ainsi conférés Il informera régulièrement le Conseil d'administration de la mise en œuvre des autorisations conférées.

L'ensemble de ces dispositions s'appliquent aux opérations réalisées tant par la Société elle-même que par les sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement.

La durée des fonctions du Directeur Général est librement fixée par le Conseil d'administration sans pouvoir excéder trois ans. Le Directeur Général atteint par la limite d'âge, fixée à soixante-quinze (75) ans, se maintient en fonction jusqu'à l'expiration de son mandat en cours.

En cas d'empêchement temporaire du Directeur Général, le Conseil d'administration procède, à titre provisoire, à la nomination d'un Directeur Général dont les fonctions prendront fin à la date où le Directeur Général est de nouveau à même d'exercer ses fonctions.

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général avec le titre de Directeur Général Délégué.

Le nombre maximum des Directeurs Généraux Délégués est fixé à cinq.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux Délégués. Ces derniers disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

Le Président, s'il assume les fonctions de Directeur Général, le Directeur Général ou chacun des Directeurs Généraux Délégués sont autorisés à consentir des subdélégations ou substitutions de pouvoirs pour une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées.

5.3.6.3. Comités

5.3.6.3.1. COMITES TECHNIQUES – DISPOSITIONS COMMUNES

En application de l'article 19-III des statuts, le Conseil d'administration peut instituer un ou plusieurs Comités spécialisés dont il fixe la composition et les attributions et qui exercent leur activité sous sa responsabilité. Ces attributions ne peuvent avoir pour objet de déléguer à un Comité les pouvoirs qui sont attribués par la loi ou les statuts au Conseil d'administration. Chaque Comité rend compte de ses missions au Conseil d'administration.

Les Comités sont composés de trois membres au moins, administrateurs personnes physiques ou représentants permanents ou censeurs, nommés par le Conseil d'administration. Les membres sont désignés à titre personnel et ne peuvent pas se faire représenter.

La durée du mandat des membres du Comité est fixée par le Conseil d'administration. Le mandat de membre du Comité peut faire l'objet de renouvellements.

Le Conseil d'administration désigne au sein de chaque Comité un Président pour une durée maximum correspondant à celle du mandat de membre du Comité qui lui a été confié.

Chaque Comité définit la fréquence de ses réunions.

Chaque Comité peut décider d'inviter, en tant que de besoin, toute personne de son choix à ses réunions.

Le procès-verbal de chaque réunion d'un Comité est établi, sauf disposition particulière, sous l'autorité du Président de ce Comité et transmis aux membres du Comité. Le Président du Comité rend compte au Conseil d'administration des travaux du Comité.

L'activité réalisée par chacun des Comités fait l'objet d'un exposé dans le rapport annuel de la Société.

Dans son domaine de compétence, chaque Comité émet des propositions, recommandations et avis selon le cas. A cette fin, il peut procéder ou faire procéder à toutes études susceptibles d'éclairer les délibérations du Conseil d'administration.

Les membres des Comités perçoivent des jetons de présence supplémentaires attribués par le Conseil d'administration sur recommandation du Comité des nominations et des rémunérations.

Le Conseil d'administration a institué, lors de sa réunion du 22 août 2005, le Comité d'audit, le Comité des nominations et des rémunérations et le Comité des investissements.

Chacun des comités établira une charte, approuvée préalablement par le Conseil d'administration, décrivant son organisation, son fonctionnement, ses compétences et ses attributions.

5.3.6.3.2. COMITE D'AUDIT

Le Comité d'audit a pour mission notamment d'apporter son assistance au Conseil d'administration dans sa mission relative à l'examen et à l'arrêté des comptes annuels et semestriels.

Dans ce cadre, le Comité d'audit examine les états financiers annuels et semestriels du Groupe Mercialys et les rapports y afférents avant qu'ils ne soient soumis au Conseil d'administration.

A ce titre, le Comité d'audit entend les Commissaires aux comptes et reçoit communication de leurs travaux d'analyses et de leurs conclusions.

Le Comité d'audit examine et formule un avis sur les candidatures aux fonctions de commissaires aux comptes de la Société et de ses filiales, à l'occasion de toute nomination.

Le Comité d'audit s'assure de l'indépendance des Commissaires aux comptes avec lesquels il a des contacts réguliers. Il examine, à ce titre, l'ensemble des relations qu'ils entretiennent avec la Société et ses filiales et formule un avis sur les honoraires sollicités.

Le Comité d'audit examine périodiquement les procédures de contrôle interne et plus généralement les procédures d'audit, de comptabilité ou de gestion en vigueur dans la Société et dans le Groupe auprès du Directeur Général, auprès des services d'audit interne, ainsi qu'auprès des Commissaires aux comptes.

Le Comité d'audit est ainsi l'organe de liaison entre le Conseil d'administration, les Commissaires aux comptes de la Société et de ses filiales et les services d'audit interne.

Le Comité d'audit a également pour mission de se saisir de toute opération ou de tout fait ou événement pouvant avoir un impact significatif sur la situation de la Société Mercialys ou de ses filiales en termes d'engagements et/ou de risques. Il est chargé de vérifier que la société et ses filiales sont dotées de moyens (audit, comptable et juridique), adaptés à la prévention des risques et anomalies de gestion des affaires de la Société et de ses filiales.

Le Comité d'audit est composé de trois membres au moins (dont une majorité de membres indépendants) désignés par le Conseil d'administration parmi ses membres expérimentés en matière financière et de gestion.

Le Comité se réunit au moins trois fois par an sur convocation de son Président, lequel a la possibilité d'organiser toute réunion supplémentaire si les circonstances le nécessitent.

Le Comité d'audit peut entendre toute personne de son choix appartenant aux directions fonctionnelles de la société et de ses filiales. Le Comité d'audit peut faire appel dans l'accomplissement de sa mission, à tout conseil ou expert extérieur qu'il jugera utile.

Le Comité d'audit rend compte au Conseil d'administration de ses travaux, études et recommandations, à charge pour le Conseil d'administration d'apprécier souverainement les suites qu'il entend y donner.

5.3.6.3.3. COMITE DES NOMINATIONS ET DES REMUNERATIONS

Le Comité des nominations et des rémunérations a pour mission :

- de préparer la fixation de la rémunération du Directeur Général et, le cas échéant, du ou des Directeurs Généraux Délégués, et, de proposer, s'il y a lieu, les critères qualitatifs et quantitatifs de détermination de la partie variable de cette rémunération ;
- d'apprécier l'ensemble des autres avantages ou indemnités dont le Directeur Général et, s'il y a lieu, le ou les Directeurs Généraux Délégués bénéficient ;
- de procéder à l'examen des projets de plans d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés et dirigeants afin de permettre au Conseil d'administration de fixer le nombre global et/ou individuel d'options ou d'actions attribuées ainsi que les conditions et modalités d'attribution ;
- d'examiner la composition du Conseil d'administration ;
- d'examiner les candidatures aux fonctions d'administrateurs, au regard de leur expérience de la vie des affaires, de leur compétence et de leur représentativité économique, sociale et culturelle ;
- d'examiner les candidatures aux fonctions de Directeur Général et, s'il y a lieu, de Directeur Général Délégué ;
- d'obtenir communication de toutes informations utiles relatives aux modalités de recrutement, aux rémunérations et aux statuts des cadres dirigeants de la société et de ses filiales ;
- de formuler toute proposition et tout avis sur les jetons de présence ou autres rémunérations et avantages des administrateurs et des censeurs ;
- d'apprécier la situation de chacun des administrateurs au regard des relations qu'il entretient, s'il y a lieu, avec la société ou les sociétés du Groupe, de nature à compromettre sa liberté de jugement ou à entraîner des conflits d'intérêts potentiels avec la Société ;
- de mettre en œuvre l'évaluation régulière du Conseil d'administration.

Le Comité des nominations et des rémunérations est composé de trois membres au moins.

Le Comité des nominations et des rémunérations disposera, en relation avec le Directeur Général, de la collaboration des directions fonctionnelles de la société et de ses filiales. Il pourra faire appel dans l'accomplissement de sa mission à tout conseil et expert extérieur qu'il jugera utile.

Le Comité se réunit au moins deux fois par an sur convocation de son Président, lequel a la possibilité d'organiser toute réunion supplémentaire si les circonstances le nécessitent.

Le Comité des nominations et des rémunérations rend compte au Conseil d'administration de ses travaux, études et recommandations, à charge pour le Conseil d'administration d'apprécier souverainement les suites qu'il entendra y donner.

W5.3.6.3.4. COMITE DES INVESTISSEMENTS

Le Comité des investissements a pour attribution :

- d'examiner la stratégie d'investissement et de veiller à la cohérence des acquisitions et des cessions envisagées avec cette stratégie ; à ce titre, le Comité est régulièrement informé des projets d'investissements et de désinvestissements réalisés ;
- d'examiner et de formuler un avis sur le budget annuel d'investissements ;
- d'étudier et de formuler un avis sur les projets d'investissement ou de désinvestissement soumis à autorisation préalable du Conseil d'administration ainsi que précisé à l'article 8 ;
- d'examiner toutes les renégociations (annuelles ou autres) relatives au contrat de partenariat conclu avec Casino en matière de promotion et acquisitions, sur lesquelles il émet un avis au Conseil d'administration ;
- de procéder à toute étude ou toute mission appropriée.

A cet effet, le Comité des investissements dispose, en relation avec le Directeur Général, de la collaboration des directions fonctionnelles et opérationnelles de la Société et de ses filiales concernées.

Il peut également faire appel, dans l'accomplissement de sa mission, à tout conseil ou expert extérieur qu'il jugera utile.

Le Comité rend compte au Conseil d'administration de ses travaux, études et recommandations, à charge pour le Conseil d'administration d'apprécier souverainement les suites qu'il entend y donner.

Le Comité est composé de cinq membres dont deux membres indépendants, deux membres représentant l'actionnaire majoritaire et le Président du Conseil d'administration.

Le Comité se réunit au moins deux fois par an sur convocation de son Président, lequel a la possibilité d'organiser toute réunion supplémentaire si les circonstances le nécessitent.

Ses avis sont pris à la majorité simple, étant précisé que lorsque le Comité examine une opération impliquant le Groupe Casino, les deux représentants de l'actionnaire majoritaire prennent part aux délibérations avec voix consultative.

5.3.6.4. Les censeurs

L'Assemblée générale ordinaire peut nommer des censeurs, personnes physiques ou morales, choisis parmi les actionnaires. Le Conseil d'administration peut procéder à la nomination d'un censeur sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée générale.

Le nombre de censeurs ne peut excéder cinq. La durée de leur fonction est de trois années. Ils sont indéfiniment rééligibles.

Tout censeur est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice au cours duquel il atteint l'âge de quatre-vingt (80) ans. Les censeurs assistent aux réunions du Conseil d'administration ; dans ce cadre ils font part de leurs observations et avis et prennent part aux délibérations avec voix consultative.

Ils peuvent recevoir une rémunération dont le montant global est fixé par l'Assemblée générale ordinaire et maintenu jusqu'à nouvelle décision d'une autre assemblée. Cette rémunération est répartie entre les censeurs par le Conseil d'administration, comme celui-ci juge convenable.

5.3.6.5. Déontologie des membres du Conseil d'administration

5.3.6.5.1. PRINCIPES

Chacun des administrateurs doit pouvoir exercer son mandat dans le respect des règles d'indépendance, d'éthique et d'intégrité.

Conformément aux principes de la gouvernance d'entreprise, chaque administrateur exerce ses fonctions de bonne foi, de la façon qu'il considère la meilleure pour promouvoir la société et avec le soin attendu d'une personne normalement prudente dans l'exercice d'une telle mission.

Chaque administrateur s'engage, en toutes circonstances, à maintenir sa liberté d'analyse, de jugement, de décision, d'action et à rejeter toute pression, directe ou indirecte, pouvant s'exercer sur lui.

5.3.6.5.2. INFORMATION DES ADMINISTRATEURS

Avant d'accepter sa mission chaque administrateur doit prendre connaissance des textes légaux et réglementaires liés à sa fonction ainsi que des prescriptions particulières à la société résultant des statuts et du présent règlement intérieur.

5.3.6.5.3. DEFENSE DE L'INTERÊT SOCIAL - ABSENCE DE CONFLIT D'INTERÊTS

Chaque administrateur doit agir en toute circonstance dans l'intérêt social de la société.

Chaque administrateur s'engage à vérifier que les décisions de la société ne favorisent pas une catégorie d'actionnaires au détriment d'une autre.

Chacun des administrateurs informera le Conseil de tout conflit d'intérêt réel ou potentiel dans lequel il pourrait, directement ou indirectement, être impliqué. Il est tenu de s'abstenir de participer aux débats et à la prise de décision sur les sujets concernés.

5.3.6.5.4. CONTROLE ET EVALUATION DU FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les administrateurs doivent être attentifs à la répartition et à l'exercice des pouvoirs et responsabilités respectifs des organes de la société.
Les administrateurs doivent vérifier qu'aucune personne ne puisse exercer sur la société un pouvoir discrétionnaire sans contrôle ; ils doivent s'assurer du bon fonctionnement des Comités techniques créés par le Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration organise une fois par an un débat sur son fonctionnement. Le Conseil d'administration procède également à une évaluation régulière de son propre fonctionnement, qui est confiée à l'initiative du Président du Conseil d'administration au Comité des nominations et des rémunérations.

5.3.6.5.5. PRESENCE DES ADMINISTRATEURS

Chacun des administrateurs doit consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires. Il veillera à être assidu et à assister à toutes les réunions du Conseil d'administration, aux assemblées générales d'actionnaires et aux réunions des Comités dont il fait partie.

5.3.6.5.6. TRANSACTIONS SUR LES TITRES DE LA SOCIETE

En application de l'article L.621-18-2 du Code monétaire et financier et des articles 223-22 et suivants du règlement général de l'AMF, les membres du Conseil d'administration, le Directeur Général, le ou les Directeurs généraux délégués doivent déclarer à l'Autorité des marchés financiers et à la société, les transactions qu'ils effectuent

sur les titres de la société (acquisitions, cessions, souscriptions ou échanges de titres – y compris les instruments financiers à terme ou les achats ou souscriptions par exercice de stock-options même non suivi d'une cession d'actions), lorsque les opérations réalisées dépassent un montant cumulé par année de 5 000 euros.

Sont également concernées les personnes ayant avec les membres du Conseil d'administration des « liens personnels étroits » définies comme étant les personnes suivantes : le conjoint ou assimilé, les enfants à charge ainsi que toute personne morale, fiducie ou autre trust ou partnership, dont les responsabilités dirigeantes et/ou le contrôle, direct ou indirect, sont exercés par les membres du Conseil d'administration ou les personnes qui leur sont étroitement liées.

Les membres du Conseil d'administration ou les personnes qui leur sont étroitement liées doivent transmettre leur déclaration à l'AMF, par voie électronique, dans les cinq jours de négociation suivant la réalisation de la transaction. La déclaration est publiée sous la responsabilité exclusive du déclarant.

Toutes les actions de la société détenues par un administrateur doivent être inscrites en compte nominatif. Par ailleurs, chaque administrateur informe la société du nombre de titres de la société qu'il détient au 31 décembre de chaque année et lors de toute opération financière.

5.3.6.5.7. CONFIDENTIALITE

Les administrateurs, ainsi que toute personne assistant aux réunions du Conseil d'administration, sont tenus à une obligation générale de confidentialité en ce qui concerne les délibérations du Conseil et de ses Comités.
Les informations à caractère non public communiquées à un membre du Conseil d'administration dans le cadre de ses fonctions lui sont données intuitu personae. Il doit en protéger personnellement la confidentialité et ne doit les divulguer en aucun cas. Cette obligation s'impose également aux représentants d'une personne morale administrateur, ainsi qu'aux censeurs.

5.3.6.5.8. INFORMATIONS PRIVILEGIEES

Les informations communiquées aux membres du Conseil d'administration sont visées par les dispositions de l'article L.465-1 du Code monétaire et financier, des articles 621-1 à 632-1 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du règlement européen n° 2773/2003 relatifs aux délits et manquements d'initiés.

En particulier si le Conseil d'administration a reçu une information confidentielle, précise et susceptible d'avoir, au moment de sa publication, une influence sensible sur le cours du titre de la société, d'une filiale ou d'une participation, les administrateurs doivent s'abstenir de communiquer cette information à un tiers tant qu'elle n'aura pas été rendue publique.

Dans ce cadre, chaque administrateur doit s'abstenir de réaliser toute opération sur les titres de la société pendant le délai de 15 jours précédant la publication des comptes semestriels et annuels de la société.

Conformément aux nouvelles dispositions légales et réglementaires concernant les obligations d'abstention en matière d'informations privilégiées, chacun des administrateurs, compte tenu des informations privilégiées dont il peut avoir connaissance de manière régulière, a été inscrit sur la liste des initiés permanents de la société.

A ce titre, les administrateurs ont été informés de leur inscription sur la liste en leur rappelant les obligations en matière d'informations privilégiées et les sanctions encourues en cas de violation de ces règles.

5.3.6.6. Adoption du règlement intérieur

Le présent règlement intérieur a été approuvé par le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 22 août 2005 et modifié lors de ses séances du 30 novembre 2006, du 21 décembre 2007, du 19 décembre 2008 et du 9 juin 2011.

Il peut être modifié à tout moment par simple délibération du Conseil d'administration.

5.4. Rapport des Commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'administration de la société Mercialys

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Mercialys S.A. et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que ce rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

5.4.1. Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce.

5.4.2. Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 20 février 2012
KPMG Audit – Département de KPMG S.A.
Régis Chemouny
Associé

Lyon, le 20 février 2012
ERNST & YOUNG et Autres
Sylvain Lauria
Associé

6. Développement Durable

Le développement durable, une partie intégrante de L'Esprit Voisin....79
Environnement....80
Ressources humaines....86
Parties prenantes....90
Annexes....93
Indicateurs de suivi des consommations des parties communes des centres commerciaux....93

6.1. Le développement durable, une partie intégrante de L'Esprit Voisin

L'engagement en faveur du développement durable est un prolongement naturel de l'Esprit Voisin qui cultive la proximité, favorise l'intégration locale des centres (aussi bien paysagère, architecturale que sociale), et développe l'esprit de solidarité.

Le développement durable est donc un engagement clef pour Mercialys en faveur duquel la société s'est mobilisée dès 2008 avec :

- La participation active de Mercialys au Comité Développement Durable du pôle immobilier du Groupe Casino, constitué d'experts de l'immobilier commercial.
- L'élaboration d'une Charte Développement Durable spécifique aux activités immobilières, qui s'articule autour des 6 axes suivants :
  - le développement du management environnemental des projets,
  - l'implication dans la vie locale,
  - la mobilisation et la formation des équipes,
  - le renforcement des relations bailleurs/preneurs sur la base d'engagements réciproques en faveur du développement durable,
  - la contractualisation des engagements en faveur du développement durable avec les différentes parties prenantes (prestataires, enseignes, clients, associations, fournisseurs…),
  - la construction durable avec la prise en compte pour tous les projets de la problématique de l'accessibilité au site, de l'intégration paysagère du bâtiment dans son environnement, du respect et de la promotion de la biodiversité, de la performance énergétique des équipements et du bâti, de la minimisation des nuisances, de la préservation de la ressource en eau, et de l'optimisation de la gestion des déchets.

Toutes les actions menées par Mercialys en faveur du développement durable s'inscrivent donc dans ce cadre.

En 2011, Mercialys a concentré ses efforts sur :

- le déploiement du Label « V », le label de développement durable créé par Mercialys en 2010 ;
- la structuration et l'amélioration du reporting environnemental ;
- le développement des relations avec ses différentes parties prenantes (enseignes, clients, investisseurs, organisations professionnelles…).

Le déploiement du Label « V »

Etat des lieux

En 2010, Mercialys s'était engagée dans la création d'un label de développement durable, répondant aux attentes des clients. Ce label adapté à la personnalité de l'Esprit Voisin, intègre en plus des certifications environnementales existantes (HQE, BREEAM…), une dimension sociétale.

Mercialys a donc travaillé à l'élaboration d'un référentiel, lisible par les consommateurs, qu'elle a choisi de structurer autour des 3 piliers suivants :

- l'insertion urbaine, paysagère et architecturale du centre commercial dans le paysage local ;
- le renforcement du lien social ;
- la maîtrise et la réduction des impacts environnementaux.

Chacun de ces piliers est décliné en thématiques, pour lesquelles des critères objectifs, mesurables et quantifiables ont été élaborés.

Pour être labellisé, chaque centre commercial candidat du parc Mercialys fait l'objet d'un audit, sur la base de ce référentiel, par un organisme externe et indépendant reconnu : Ecocert Environnement.

A la suite de cet audit, se tient un Comité de labellisation, constitué d'experts indépendants et venant d'univers variés (architecte, sociologue, membre d'ONG, représentant d'enseigne…) et présidé par Philippe Pelletier, avocat et Président du comité stratégique du Plan Bâtiment Grenelle. C'est ce Comité qui décide de décerner ou non le label au centre commercial candidat.
Ce Comité est également garant de la qualité du label et a la charge d'assurer son amélioration continue au fil du temps
En 2010, trois centres commerciaux Mercialys ont obtenu le Label « V » : Châteaufarine à Besançon (25), La Pyramide du Siala à Castres (81) et Val Semnoz à Seynod (74).

En 2011, deux nouveaux centres ont été labellisés : Valentine Grand Centre à Marseille (13) et La Caserne de Bonne à Grenoble (38).

Le Comité de labellisation a tout particulièrement apprécié les réalisations effectuées sur le centre de La Caserne de Bonne, un site emblématique en matière de développement durable, tant par l'intégration réussie du centre dans son environnement urbain que par l'audace et le caractère innovant de sa halle bioclimatique (cf paragraphe 6.2.2.1). Valentine Grand Centre à Marseille a, quant à lui, été mis en exergue pour son boulodrome et sa centrale photovoltaïque déployée sur la toiture. Cette centrale de plus de 12 000 m², d'une puissance de 2685 KWc, produit annuellement l'équivalent de la consommation énergétique de près de 712 familles.

En 2010, Mercialys s'était donnée comme objectif la labellisation de 30 centres commerciaux de son parc dans un horizon de 5 ans. Avec les nouvelles labellisations de l'année 2011, Mercialys réalise ainsi au 31 décembre 2011, 17% de l'objectif qu'elle s'était fixé au terme de 2015.

Par ailleurs, le caractère innovant et précurseur de la démarche engagée par Mercialys a été reconnu par les professionnels de l'immobilier commercial : le 15 juin 2011, lors du Salon du Retail et de l'Immobilier Commercial et en présence de Philippe Pelletier, Président du comité stratégique du Plan Bâtiment Grenelle, Mercialys a reçu le Trophée CNCC [1] « Développement Durable 2010 » récompensant le centre commercial Val Semnoz à Annecy pour ses performances environnementales et son implication dans la vie locale. De plus, au cours de l'année 2011, Mercialys a présenté le Label « V » et le détail du référentiel à une organisation professionnelle souhaitant s'engager dans une démarche similaire. A cette occasion le Label « V » a particulièrement séduit pour sa simplicité de mise en œuvre, son efficacité, sa prise en compte du rôle social du centre commercial et sa capacité à s'adapter aussi bien aux centres commerciaux neufs qu'aux centres commerciaux existants.

Objectifs

En 2012, Mercialys entend poursuivre de manière active la labellisation de ses centres commerciaux avec un objectif de 5 nouveaux centres labellisés au cours de l'année.

A long terme, la Société maintient son objectif de labelliser 30 centres commerciaux d'ici 2015.

Au-delà de l'aspect quantitatif et dans une logique d'amélioration continue, Mercialys prévoit également en 2012 de faire évoluer le référentiel du label. En effet, grâce à l'expérience acquise depuis un an, ce référentiel va être amélioré sur certains critères pour les rendre plus lisibles et plus explicites. D'autres critères vont être modifiés pour plus d'efficacité et certaines exigences vont être renforcées.

6.2. Environnement

En raison de l'ampleur des impacts du secteur de l'immobilier sur l'environnement, Mercialys fait de la thématique environnement un axe majeur de sa politique de développement durable.

Pour réduire l'empreinte environnementale de ses activités, Mercialys dispose d'outils spécifiques et adaptés :

- Enviroged, un progiciel dynamique de gestion des risques sanitaires et environnementaux (amiante, Biotox Piratox, légionnelle…) ;
- un Guide de Bonnes Pratiques Environnementales pour les centres commerciaux composé actuellement de cinq recueils thématiques relatifs à :
  - la gestion des eaux pluviales,
  - l'efficacité énergétique,
  - l'intégration paysagère,
  - l'organisation d'un chantier à faible impact environnemental,
  - la gestion de la déconstruction et du recyclage ainsi que l'optimisation des déblais/remblais.

  Ce Guide est utilisé par l'ensemble des collaborateurs de Mercialys et remis aux différents prestataires externes avec lesquels Mercialys est amenée à collaborer.

  En 2011, les thématiques de la biodiversité et de la consommation d'espace sont venues enrichir ce Guide.

  En 2012, Mercialys prévoit d'y adosser un volet traitant des « matériaux et achats responsables » ;
- un espace collaboratif dédié au développement durable qui intègre un volet environnement. Cet espace collaboratif hébergé sur une base de données interne permet le partage au sein de l'entreprise de bonnes pratiques, d'informations réglementaires et d'initiatives environnementales innovantes.

6.2.1. Le reporting environnemental

6.2.1.1. Etat des lieux

En 2010, Mercialys avait effectué le suivi des consommations d'énergie (électricité et gaz) et d'eau de 20 de ses plus grands centres commerciaux.

En 2011, la Société a déployé ce suivi aussi bien en termes de périmètre (nombre de centres suivis) qu'en termes de types de données reportées. Ainsi, en 2011, en plus du suivi quantitatif des consommations d'eau et d'énergie, la Société a initié le suivi de la quantité de déchets produits par les commerçants du centre, et ce, par typologie de déchets.

Pour parvenir à ce suivi, plusieurs actions ont été menées :

- Une fiche type, qualifiée de fiche d'identité développement durable a été élaborée. Elle permet de recueillir les informations sur la gestion des fluides (électricité, gaz et eau) et des déchets afin d'écarter du panel les centres pour lesquels il est techniquement

[1] CNCC : Conseil National des Centres Commerciaux

impossible, en l'état actuel, de disposer des données relatives aux consommations réelles des parties communes.
- Ces fiches ont ensuite été complétées pour chaque site au cours d'entretiens spécifiques individuels avec les directeurs techniques en charge du property management des centres Mercialys.
- A l'issue de cette collecte d'informations, les sites pouvant faire l'objet d'un reporting environnemental ont été identifiés.
- Une note méthodologique a été élaborée et adressée aux directeurs techniques afin de coordonner et d'homogénéiser la remontée des données chiffrées.
- Les données chiffrées transmises ont ensuite fait l'objet d'une analyse qui a abouti au calcul de nos indicateurs clés.

Ainsi, fin 2011 :
- 30 centres qui ont fait l'objet d'un suivi des consommations d'énergie et d'eau, et 12 centres dont les quantités de déchets produits sont suivies.

Les objectifs que Mercialys s'était fixés en 2010, à savoir suivre les consommations d'énergie et d'eau de 30 centres commerciaux et mettre en place un suivi des quantités de déchets produits, ont ainsi été atteints.

6.2.1.2. Objectifs

En 2012, Mercialys compte poursuivre ses efforts en matière de reporting et prévoit d'améliorer, d'étendre et de pérenniser ce suivi des informations environnementales, l'objectif à moyen terme étant d'utiliser ce reporting comme un outil de pilotage et de bonne gestion de l'impact environnemental des centres. Ce reporting devrait également permettre aux directeurs techniques de comparer la performance environnementale des centres dont ils assurent la gestion pour identifier les axes d'amélioration et les bonnes pratiques à déployer.

6.2.2. Le développement des énergies renouvelables, la réduction de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre

6.2.2.1. Etat des lieux

En matière de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, Mercialys mène une stratégie organisée autour de 4 chantiers :

LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Dès 2009, en entrant à hauteur de 5,25% au capital de la société GreenYellow (un acteur majeur du développement et de la construction de centrales photovoltaïques sur grande toiture et parking en France), Mercialys s'est engagée en faveur du développement des énergies renouvelables avec l'installation de centrales solaires sur les toitures des centres et d'ombrières photovoltaïques sur les parkings. Ces dernières permettent la production d'électricité verte, tout en procurant un confort supplémentaire aux clients en les protégeant du soleil et des intempéries.

En 2010, 5 centrales photovoltaïques avaient été installées sur les centres de Duparc à Sainte Marie (974), Saint Benoît à Beaulieu (974), Savanna à Saint Paul (974), Le Port Sacré Cœur (974) et Istres Les Cognets (13) générant une puissance totale de 14.6 MWc et une production annuelle de d'environ 19 GWh.

En 2011, le déploiement s'est poursuivi avec l'équipement de 10 nouveaux centres Mercialys : Fréjus, Hyères, La Valentine Grand Centre, Carcassonne Salvaza, Narbonne, Rodez, Montélimar, Bordeaux Pessac, Saint André de Cubzac et Marseille Barneoud.

Au 31 décembre 2011, la puissance totale générée par les centrales et ombrières photovoltaïques sur les centres commerciaux de Mercialys s'élevait à 20 MWc, représentant une production annuelle de plus de 24 GWh.

LA REDUCTION DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES DES CENTRES COMMERCIAUX

Au-delà du développement de l'énergie photovoltaïque, Mercialys collabore aussi étroitement avec la société GreenYellow, en vue d'améliorer l'efficacité énergétique de ses centres.

En 2011, des études de potentiel ont été réalisées sur 4 centres commerciaux en vue de déterminer des pistes d'amélioration en matière de performance énergétique de la galerie marchande.

LA RECHERCHE ET L'EXPERIMENTATION DE SOLUTIONS INNOVANTES

Mercialys s'attache en permanence à rechercher des solutions innovantes qu'elle pourrait mettre en œuvre sur ses centres pour réduire les consommations énergétiques.

En 2011, un dispositif inédit a été mis en place sur le centre commercial de la Caserne de Bonne à Grenoble : il s'agit d'une halle bioclimatique. Cette halle qui n'est ni chauffée, ni climatisée bénéficie de façades extérieures en bois très isolantes, tandis que son enveloppe intérieure favorise les échanges énergétiques avec les boutiques situées à l'intérieur de cette halle. Orientée nord/sud, elle reste fermée l'hiver, chauffée par les rayons du soleil. L'été, l'ouverture des nombreuses portes de la halle permet une ventilation naturelle du bâtiment. Le microclimat induit dans la halle bioclimatique permet ainsi de réduire les besoins énergétiques liés au renouvellement d'air et aux pertes énergétiques de l'envelope du bâtiment.

L'IDENTIFICATION DES PRINCIPAUX POSTES D'EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE ET LA MISE EN ŒUVRE D'ACTIONS CORRECTRICES.

En 2011, Mercialys a effectué un Bilan Carbone Chantier sur 4 de ses sites ayant fait l'objet de travaux d'extension ou de restructuration : Marseille La Valentine, Villefranche sur Saône, Auxerre et Annemasse.

Le Bilan Carbone Chantier est un outil permettant d'évaluer précisément, en amont et tout au long de chaque chantier, les émissions de gaz à effet de serre liées à des travaux de construction ou de rénovation. Cette évaluation intègre les émissions de gaz à effet de serre liées au fret en provenance et à destination du chantier, aux matériaux et autres produits nécessaires à la construction ou à la rénovation, aux consommations d'énergie et de gaz, aux déchets, à l'amortissement des locaux de vie, des outils, des engins et véhicules utilisés et aux déplacements des équipes. Cette évaluation est accompagnée d'un plan d'actions à mettre en œuvre ayant pour but la réduction de l'impact carbone du chantier. Les actions proposées peuvent concerner l'organisation du chantier, les procédés utilisés, les matériaux employés, etc.
Grâce à ces premiers Bilans Carbone Chantier Mercialys a identifié, pour chaque chantier, les principales sources d'émissions de gaz à effet de serre. Les enseignements tirés de ces bilans serviront à réduire les émissions de gaz à effet de serre des futurs chantiers.

Par ailleurs, conformément à ses engagements pris en 2010, Mercialys a réalisé en 2011 trois Bilans Carbone Exploitation sur les centres commerciaux d'Annecy, Castres et Quimper. Les résultats de ces bilans ont montré la pertinence des actions engagées pour favoriser les modes de transport dits « doux ». En effet, le premier poste d'émissions de gaz à effet de serre est lié au transport des clients se rendant dans le centre commercial (correspondant en moyenne à 75% des émissions globales et ce, quelle que soit la typologie de centre).
Ces derniers émettent ainsi en moyenne 2,5 kg équivalent CO_2 à chacune de leur visite.
Par ailleurs, les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques et aux fuites de fluides frigorigènes sont après les transports des clients, les sources principales d'émissions. C'est pourquoi, Mercialys s'attache à suivre les consommations de fluides des installations de ses centres afin de détecter le plus rapidement possible d'éventuelles fuites.

Enfin, même si l'essentiel des émissions de gaz à effet de serre de la Société est associé aux activités de construction et d'exploitation de ses centres commerciaux, Mercialys a souhaité réalisé un Bilan Carbone dit « Corporate », relatif à l'activité de ses collaborateurs pour pouvoir ensuite les sensibiliser et les inciter à adopter des gestes simples permettant de réduire leur empreinte carbone.

Ce dernier a révélé que plus de 75% des émissions de gaz à effet de serre sont liées aux déplacements professionnels. Ce pourcentage élevé s'explique de par l'activité de la Société (d'autres sociétés foncières ont obtenu des résultats similaires) et par la dispersion géographique de son patrimoine.

6.2.2.2. Objectifs

LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

En partenariat avec GreenYellow, Mercialys poursuivra en 2012 le développement de centrales photovoltaïques en toiture et sur les parkings de ses centres commerciaux. Quatre nouveaux centres devraient en être équipés : Arles, Albi, Marseille Delprat et Montauban pour une production annuelle totale d'environ 9 GWh.

LA REDUCTION DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES DES CENTRES COMMERCIAUX

En 2012, une dizaine de centres devraient faire l'objet d'études de potentiel d'optimisation énergétique. Ces études aboutiront à la mise en place de Contrats de Performance Energétique (CPE) afin de réduire de manière significative la consommation énergétique de ces centres commerciaux.

LA RECHERCHE DE SOLUTIONS INNOVANTES

En 2012, le Solar Wall, installé sur la façade sud du centre commercial de Quimper, entrera en service.
Ce dispositif innovant permettra un préchauffage solaire de l'air extérieur avant qu'il ne pénètre dans les équipements de chauffage. L'air ainsi préchauffé nécessitera une moindre consommation d'énergie pour chauffer l'ensemble du centre. De plus, en été, ce système réversible permettra d'extraire l'air chaud du bâtiment et donc de rafraîchir l'air à l'intérieur du centre commercial. Un suivi des économies d'énergie associées à ce dispositif sera assuré en 2012.

Mercialys poursuivra en 2012 la recherche et l'expérimentation de solutions énergétiques performantes et innovantes.

L'IDENTIFICATION DES PRINCIPAUX POSTES D'EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE ET LA MISE EN ŒUVRE D'ACTIONS D'AMELIORATION ASSOCIEES

En 2012, Mercialys prévoit d'adosser à tous les grands projets d'extension et/ou de restructuration de ses centres (pour lesquels l'impact carbone est significatif) la réalisation d'un Bilan Carbone Chantier.

Sur la base des différents Bilans Carbone réalisés en 2011 (Chantier, Exploitation et Corporate), la Société s'attachera à la mise en œuvre des préconisations faites par les bureaux d'études en vue d'améliorer son impact carbone. De plus, Mercialys étudiera l'opportunité de dupliquer certaines de ces préconisations sur d'autres centres ou chantiers.

6.2.3. L'optimisation de la gestion de l'eau

6.2.3.1. Etat des lieux

En matière de préservation des ressources en eau, Mercialys mène des actions en vue de réduire la consommation d'eau potable de ses centres et d'améliorer la qualité des eaux rejetées dans le réseau public. En effet, dans le cadre de ses nouveaux projets, Mercialys systématise l'installation d'équipements hydro économes pour les parties communes (toilettes, robinets et urinoirs…) ainsi que le traitement des eaux de ruissellement des parkings et des restaurants avant qu'elles ne se déversent dans le réseau urbain. En phase exploitation, elle incite également ses prestataires à l'emploi de produits respectueux de l'environnement (entretien des espaces verts et nettoyage des centres).

Par ailleurs, en 2011, des cuves de récupération des eaux pluviales ont été installées sur les centres commerciaux de Valentine Grand Centre à Marseille et du Praz du Léman à Annemasse. Grâce à l'évolution récente de la réglementation, cette eau de pluie peut être utilisée pour l'arrosage des espaces verts et l'alimentation des sanitaires, permettant ainsi de réduire la consommation en eau potable du centre.

Le centre de La Caserne de Bonne à Grenoble a été le premier centre équipé d'une toiture végétalisée. Cette dernière permet de retenir et de déphaser 55 mm d'eau soit environ 68% de la volumétrie de la pluie décennale. Outre une action de rétention qui permet de contribuer à la protection contre le risque d'inondation et d'éviter la pollution des eaux pluviales par ruissellement, la toiture végétalisée participe au renforcement de l'isolation du bâtiment et est un espace favorable au développement de la biodiversité.

Au total, ce sont 30 centres qui ont fait l'objet en 2011 d'un reporting de consommation d'eau.

6.2.3.2. Objectifs

La Société compte poursuivre ses efforts en matière de suivi des consommations d'eau potable et s'engage à l'étendre à d'autres centres en 2012.
Mercialys, dans le cadre de ses projets de développement, poursuivra son programme d'installation systématique des dispositifs hydro économes, le développement de la récupération et la réutilisation des eaux pluviales et le traitement avant rejet dans le réseau des eaux de parking.

6.2.4. La gestion des déchets

6.2.4.1. Etat des lieux

En 2011, Mercialys a travaillé à l'amélioration de la gestion des déchets sur ses centres selon 3 axes.

La Société a commencé par mettre en place un reporting des quantités de déchets produits sur les centres. Ainsi, en 2011, 12 centres ont fait l'objet d'un suivi permettant d'identifier les catégories de déchets triés, les quantités produites et la destination de ces déchets.

Ensuite, pour améliorer le tri des déchets, il est nécessaire, en amont d'un projet, de bien estimer les quantités de déchets qui seront produites sur site et de dimensionner en conséquence les locaux déchets et les équipements correspondants. C'est pourquoi, plusieurs réunions de travail, organisées par Mercialys ont permis à Sudeco, la société qui réalise le property management des centres Mercialys, et à la Maitrise d'Ouvrage Déléguée d'optimiser les infrastructures de gestion des déchets.

Enfin, pour améliorer la gestion des déchets de chantier, Mercialys a élaboré, à partir du guide « chantier à faible impact environnemental » une charte, annexée aux contrats des entreprises participant aux chantiers. Cette dernière leur impose contractuellement de procéder à une gestion sélective des déchets de chantier et de nommer un responsable environnemental de chantier chargé notamment de former et sensibiliser les équipes au tri sélectif.

En 2011, 40 chartes ont ainsi été signées avec les entreprises partenaires sur les chantiers d'Annemasse, d'Auxerre et de Villefranche sur Saône.

6.2.4.2. Objectifs

En 2012, Mercialys prévoit d'augmenter le nombre de centres commerciaux faisant l'objet d'un suivi des quantités de déchets produits.

La Société procédera également à une analyse fine des données relatives aux déchets, récoltées en 2011 pour optimiser les postes de tri, les coûts de gestion et la destination des déchets.

Enfin, dans le cadre de ses opérations d'extension et/ou de restructuration, Mercialys généralisera la signature de la charte chantier à faible impact environnemental avec toutes les entreprises participant aux chantiers.

6.2.5. Gestion des sols, des espaces verts et respect de la biodiversité

6.2.5.1. Etat des lieux

En 2011, le Guide des Bonnes Pratiques Environnementales a été complété par un volet traitant de la biodiversité et de la consommation d'espace. L'objectif est d'identifier des bonnes pratiques et de proposer des préconisations simples à mettre en œuvre en vue de les dupliquer sur les différents centres commerciaux de Mercialys.

En 2011, le centre commercial du Praz du Léman à Annemasse a été le premier à faire l'objet d'un diagnostic réalisé par un écologue, l'objectif étant de déterminer la valeur « écosystémique » du centre et de proposer des améliorations possibles.

Enfin, Mercialys poursuit son travail sur la gestion différenciée des espaces verts sur chacun de ses projets. Ainsi, les espaces végétalisés sont organisés, plantés et entretenus en fonction de leur usage.

6.2.5.2. Objectifs

En 2010, un potager a été créé sur le centre commercial de Val Semnoz à Seynod.
En plus de son intérêt environnemental (espace permettant le développement de la biodiversité), ce potager joue un rôle pédagogique puisqu'il est entretenu par les élèves du lycée horticole de Chavanoz. Il est aussi un support à des actions de sensibilisation à la biodiversité, à destination des enfants (visites organisées).
En 2012, de la même manière, un verger potager sera mis en place sur le centre commercial de Quimper.

Enfin, en 2012, la Société mettra en œuvre les bonnes pratiques identifiées dans le guide sur la biodiversité et la consommation d'espace. Elle élaborera, à partir du diagnostic réalisé sur Annemasse, une méthode d'évaluation de la biodiversité.

6.2.6. La préservation de la qualité de vie des riverains lors de la réalisation des travaux

6.2.6.1. Etat des lieux

Cette thématique regroupe de nombreuses actions comme la lutte contre les nuisances sonores, olfactives et visuelles, mais aussi la prise en compte de l'impact du chantier sur la circulation et l'encombrement éventuel des voies publiques.

La charte chantier à faible impact environnemental comprend un certain nombre d'obligations qui doivent être respecteées par les entreprises intervenant sur le chantier en vue de lutter contre ces nuisances et le cas échéant de les limiter au maximum. Elle prévoit ainsi des dispositions relatives :

- à la limitation des gênes à la sécurité et à la circulation grâce à la concertation avec les collectivités locales en amont du chantier, la mise en œuvre d'un plan de circulation spécifique (feux, sens unique, trottoirs protégés…), l'organisation du stationnement pour les riverains et le personnel de chantier et l'organisation de l'approvisionnement et des évacuations de chantier (itinéraires et horaires) ;
- à la planification des tâches générant de fortes nuisances sonores : en tenant compte des particularités du site, en essayant de les regrouper sur une même plage horaire, en limitant les horaires d'ouverture et de fermeture du chantier ;
- à la limitation des poussières et salissures : en installant un dispositif de nettoyage des roues des camions, en prévoyant un nettoyage régulier des voies d'accès et en arrosant les voies de circulation poussiéreuses ;
- à la limitation des bruits d'équipements : en imposant des équipements insonorisés, en privilégiant les équipements électriques et hydrauliques ;
- à la gestion des abords : en clôturant le chantier et en veillant à ne pas dégrader les abords ;
- à la lutte contre toute pollution : en interdisant le brûlage de matériaux, en protégeant les sols par un dallage.

La charte de communication chantier, développé en 2010 à destination des riverains, des clients et des preneurs permet de les informer au mieux de la nature des travaux réalisés, de leurs objectifs et du calendrier prévisionnel. Cette charte apportant toute satisfaction, elle continuera d'être utilisée sur l'ensemble des sites en travaux.

6.2.6.2. Objectifs

Dans le cadre des opérations d'extension et/ou de restructuration de ses sites, Mercialys généralisera à partir de 2012 la signature de la charte chantier à faible impact environnemental à toutes les entreprises participant au chantier.

6.2.7. Le respect de l'environnement par une intégration harmonieuse du site

6.2.7.1. Etat des lieux

Une intégration paysagère du centre en harmonie avec son environnement proche est une composante essentielle de l'Esprit Voisin. C'est pourquoi, toute rénovation ou extension d'un centre commercial Mercialys doit respecter un certain nombre de critères. Mercialys mène différentes actions en la matière parmi lesquelles :

- la création d'espaces verts sur la base d'essences végétales locales ;
- la végétalisation des parkings ;
- la création de façades et toitures végétales comme à La Caserne de Bonne à Grenoble ;
- la sélection de matériaux locaux (pierre, bois, etc.). La totalité de la façade en bois du centre commercial Praz du Léman à

Annemasse est ainsi complètement en mélèze, clin d'œil à l'architecture montagnarde.
A titre d'exemple, le centre commercial Domaine Caladois à Villefranche sur Saône se fonde parfaitement dans son environnement du Beaujolais, les codes de l'architecture viticole ayant été retenus. Cela se reflète notamment dans la succession de chais en bardage bois, dans l'aspect cuivré du sas d'entrée et du portail du centre et par une charpente en bois. De plus, les sas sont matérialisés par de grands portiques, régulièrement perforés d'alvéoles, remplies de pavés de verre pour laisser filtrer la lumière. Enfin, le centre a consacré un espace dédié à la culture de sa propre vigne. Des animations pédagogiques seront organisées autour de cet espace.

Autre exemple : pour Valentine Grand Centre à Marseille, c'est l'inspiration méditerranéenne qui a été choisie comme thème architectural. Celle-ci se manifeste dans l'usage de matériaux et dans la sélection de plantes locales. Ainsi, les entrées du centre sont marquées par des murs de pierre sèche, et le parcours, allant du parking jusqu'aux sas du centre, est jalonné de pins maritimes, cyprès, ifs, lavande et autres essences locales. Le centre a également été conçu autour de deux places provençales avec des terrasses protégées par des oliviers et il dispose d'un véritable boulodrome où des tournois de pétanque sont organisés au cours de l'année.

Rappelons que l'engagement de Mercialys en faveur de l'insertion urbaine, paysagère et architecturale dans le paysage local, est également ancré au sein du Label « V », qui y consacre une quarantaine de critères.

6.2.7.2. Objectifs

L'Esprit Voisin accorde une importance toute particulière à l'ancrage local des centres.. La mise en place du Label « V » permet de renforcer cet engagement et de suivre plus objectivement la qualité des actions menées, avec des critères d'évaluation spécialement dédiés au suivi du respect de l'environnement et de l'intégration paysagère. Par exemple, l'existence d'une notice architecturale et de planches d'inspiration locales est un critère du label, tout comme l'utilisation de matériaux locaux.

6.2.8. L'accessibilité du site

6.2.8.1. Etat des lieux

L'Esprit Voisin promeut l'utilisation des modes de transport dits « doux » (vélos, bus, tramway…). Cela est d'autant plus important pour Mercialys que la majorité de ses centres est située en proche périphérie des agglomérations. Les premiers Bilans Carbone Exploitation réalisés en 2011 ont montré qu'en moyenne, 75% des émissions de gaz à effet de serre sont liées au transport des clients.

C'est pourquoi, en amont de ses projets, Mercialys engage systématiquement une réflexion avec la collectivité sur l'accessibilité du centre par des modes « doux » : nouvelle desserte, affichage en temps réel des horaires (quand la collectivité est équipée du matériel), prolongement de la piste cyclable à l'intérieur du centre…

La plupart des communes ne disposant pas d'un affichage dynamique des horaires de passage, Mercialys a systématisé en 2011, l'affichage des horaires des réseaux de transports en commun dans les espaces « rendez vous » de ses centres.

La Société a également poursuivi la mise en place d'abris vélos, de places dédiées au covoiturage et l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques et hybrides sur les parkings des centres commerciaux (une borne sur le centre Domaine Caladois à Villefranche sur Saône, 3 bornes sur les centres de Val Semnoz à Seynod et Valentine Grand Centre à Marseille). Ce service est proposé gratuitement aux clients.
De plus, quand la ville dispose de pistes cyclables, Mercialys les prolonge sur le parking du centre. En 2011, cela a été ainsi le cas sur les centres de Domaine Caladois à Villefranche sur Saône et Valentine Grand Centre à Marseille. Afin d'assurer la meilleure sécurité aux cyclistes, ces pistes sont balisées et conduisent directement aux abris-vélos.

Mercialys poursuit également ses actions de promotion du covoiturage en relayant sur les sites Internet de ses centres commerciaux un site Internet gratuit de covoiturage, développé par le Groupe Casino et ses principaux partenaires.

Enfin, des dispositifs d'éclairage dédiés aux parkings et à la protection des voies piétonnes sont systématiquement mis en place pour assurer la sécurité du public et des places dédiées aux personnes handicapées sont positionnées à proximité des entrées du centre.

6.2.8.2. Objectifs

Les 3 Bilans Carbone exploitation réalisés en 2011 sur les centres de Val Semnoz-Seynod, de Géant Cornouaille à Quimper et de Castres ont montré la prépondérance des émissions liées aux transports des clients dans l'impact carbone global du centre. Ils représentent respectivement 63%, 82% et 79% des émissions totales annuelles.

Ainsi, consciente de l'impact carbone indirect généré par les trajets des clients jusqu'au centre, la Société compte poursuivre la promotion de la mobilité durable en multipliant les opérations de sensibilisation auprès du grand public, et en imposant la construction de parkings dédiés aux vélos lors de toute rénovation de parkings.

Elle souhaite également, dans la mesure du possible, mettre en œuvre les préconisations faites dans les Bilans Carbone Exploitation et travailler avec les collectivités sur cette thématique essentielle.

6.3. Ressources humaines

6.3.1. Effectifs

Le nombre réduit de salariés s'explique par le fait que Mercialys externalise l'ensemble des services administratifs, financiers, comptables, juridiques, fiscaux et informatiques ainsi que la gestion des ressources humaines auprès de sociétés du Groupe Casino. De même, l'ensemble des prestations de property management est externalisé et actuellement délégué à Sudeco. A ce titre, une partie des 113 salariés de Sudéco est chargée de la gestion quotidienne des actifs de Mercialys.
Dans un premier temps, Mercialys compte donc concentrer plus particulièrement ses efforts sur la promotion de la RSE en matière de thématiques environnementales et sociétales, plus impactantes dans l'activité globale de la Société. Néanmoins, le choix a été fait d'assurer un suivi dans le temps des équipes de Mercialys et de leurs conditions de travail de manière à inclure les salariés dans la démarche globale et à en garantir la pérennité.
Au 31 décembre 2011, le Groupe Mercialys employait 87 personnes contre 76 au 31 décembre 2010, soit une hausse de 11,4% par rapport à 2010. En 2010, les effectifs avaient déjà progressé de 15% sur l'année.

Il est à rappeler le transfert en juin 2010 d'une partie des salariés de Mercialys Gestion vers Mercialys. Ces tranferts avaient pour objet de recentrer Mercialys Gestion sur son cœur de métier : la prestation de services. Désormais, Mercialys Gestion regroupe les équipes de direction des centres, de commercialisation et de développement de l'activité de Specialty Leasing (locations précaires).

	Mercialys		Mercialys Gestion	
	2010	2011	2010	2011
Effectifs au 31 décembre [1]	35	38	41 [2]	49
Nombre de CDI au 31 décembre	30	33	37	38
Répartition par contrat				
Moyenne annuelle des effectifs en CDI	19.74	32,83	44,64	40,58
Moyenne annuelle des effectifs en CDD	2,08	5,58	3,83	7,00
Répartition par sexe				
Hommes	46%	50%	37%	59%
Femmes	54%	50%	63%	41%
Effectifs cadres				
Hommes	15	17	15	19
Femmes	14	15	14	12
Effectifs agents de maîtrise				
Hommes	0	0	0	0
Femmes	2	2	4	5
Effectifs employés				
Hommes	1	2	0	1
Femmes	3	2	8	12
Main d'œuvre extérieure				
Nombre moyen mensuel de travailleurs intérimaires [1]	0,17	1,90	1,33	1,58
Nombre d'embauches	4	6	16	13
Par contrat à durée indéterminée	2 (50%)	3 (50%)	10 (66,4%)	4 (31%)
Par contrat à durée déterminée	2 (50%)	3 (50%)	6 (33,6%)	9 (69%)
Licenciements				
Pour motifs économiques	0	0	0	0
Pour d'autres causes	0	1	3	2

[1] Equivalent temps plein.
[2] Evolution en partie liée au transfert d'une partie du personnel de Mercialys Gestion vers Mercialys.

A noter :

- Toutes structures confondues, la moyenne annuelle des effectifs en CDI est passée à 84,4% des effectifs totaux (elle était de 92% en 2010), suite à l'augmentation des stagiaires, contrats de professionnalisation et d'apprentissage.
- Les femmes représentent plus de 42% de l'équipe de Direction (40% en 2010) et sont majoritaires dans l'entreprise.
- Comme en 2010, on note des embauches tant en CDI qu'en CDD : les CDD étant des stagiaires, contrats de professionnalisation et d'apprentissage.

Répartition par tranche d'âge des effectifs au 31 décembre	Mercialys		Mercialys Gestion	
	2010	2011	2010	2011
Moins de 20 ans	0	0	0	0
20 à 29 ans	16	13	8	12
30 à 39 ans	10	15	19	17
40 à 49 ans	7	8	12	19
50 à 59 ans	2	2	2	1
Plus de 60 ans	0	0	0	0
Total	**35**	**38**	**41**	**49**

Au 31 décembre 2011	Mercialys	Mercialys Gestion
Nombre de stagiaires	1	2
Nombre de contrats de professionnalisation	3	8
Nombre de contrats d'apprentissage	0	1
Nombre d'intérimaires	5	3

- Il existe un ensemble de procédures encadrant le recrutement des stagiaires, apprentis et contrats de professionnalisation (relations aux écoles, schéma organisationnel pour la demande de stagiaire, etc.).
- Les avantages accordés aux stagiaires, apprentis et contrats de professionnalisation sont formalisés afin d'assurer une plus grande équité.
- Un « guide pour l'insertion du stagiaire » permet à leurs responsables de faciliter leur intégration dans l'équipe et un modèle de compte rendu permet d'évaluer le stage en fin de mission. Mercialys compte poursuivre ses engagements en faveur de l'emploi et de la diversité.
- Ces contrats particuliers sont intégrés au suivi des effectifs.

6.3.2. Organisation du temps de travail

	Mercialys		Mercialys Gestion	
	2010	2011	2010	2011
Effectifs en temps complet au 31 décembre	31	33	37	46
Effectifs en temps partiels au 31 décembre	4	5	4	3
Durée hebdomadaire de travail effectif en temps complet (employé)	34 h 12 mn	34 h 20 mn	34 h 12 mn	34 h 20 mn
Durée hebdomadaire de travail effectif en temps partiel (employé)	–	–	27 h 21 mn	–
Heures supplémentaires	–	–	–	–

- Les effectifs en temps complet au 31 décembre 2011 ont, toutes structures confondues, augmenté de 16% par rapport à 2010.
- Le nombre de temps partiels reste stable : 8 aux 31 décembre 2010 et 2011. Ces temps partiels sont généralement choisis et acceptés par la Direction suite à la demande des collaborateurs concernés.
- Pour mieux évaluer la qualité de vie au travail, le Groupe Casino mène depuis 2007 une enquête d'opinion des cadres. Pour la première fois en 2009, les résultats de la Société Mercialys ont été traités de façon indépendante. Cette enquête a été renouvelée pour l'ensemble des cadres du groupe au second semestre 2011. Une restitution de cette enquête propre au Groupe Mercialys sera faite au cours du premier semestre 2012 auprès des cadres concernés.
  Afin d'améliorer les conditions de travail et de rapprocher les équipes de Mercialys et Mercialys Gestion des différents services des autres sociétés du Groupe Casino basés à Paris, les collaborateurs ont déménagé courant 2011 sur un même site situé rue de l'Université à Paris 7ème arrondissement.

■ Absentéisme

	Mercialys		Mercialys Gestion	
	2010	2011	2010	2011
Nombre total d'heures travaillées	33 959	55 409	75 315	72 925
Nombre total d'heures d'absence	289	2 506	4 368	1 831,20
Taux d'absentéisme	0,85%	4,5%	5,8%	2,5%
Répartition de l'absentéisme par motif				
■ Accident du travail	0	0	0	0
■ Accident de trajet	0	0	0	0
■ Maladie	38	659,2	1 095	413,6
■ Maternité/Paternité	0	722	1 895	608
■ Congés autorisés	23	205,2	38	98,80
■ Autres causes	228	919,6	1 341	710,8

A noter :

■ Le taux d'absentéisme a augmenté chez Mercialys et diminué chez Mercialys Gestion par rapport à 2010 en raison, du transfert en juin 2010 d'une partie des salariés de Mercialys Gestion vers mercialys.

6.3.3. Rémunérations et charges sociales

En milliers d'euros	Mercialys		Mercialys Gestion	
	2010	2011	2010	2011
Montant des salaires et traitements (y compris intéressement)	2 070	3 296,0	3 184	2 659,7
Nombre de salariés ayant perçus un bonus	6 (17%)	32 (84,2%)	45 (100%)	35 (71,4%)
Montant des charges sociales	837	1 316,5	1 437	1 191,8

A noter :

■ Le montant total des salaires et traitements (calculé sur l'année fiscale 1er décembre de l'année N-1 au 30 novembre de l'année N), a progressé par rapport à 2010 en raison de l'augmentation des effectifs entre 2011 et 2010. Par ailleurs, une partie des effectifs de Mercialys Gestion a été transférée chez Mercialys depuis juin 2010.

6.3.4. Equité professionnelle

La politique sociale développée au sein du Groupe Casino, concrétisée par la signature de nombreux accords avec les partenaires sociaux, tend à promouvoir l'égalité des chances, la diversité et la lutte contre les discriminations en favorisant la cohésion sociale dans l'entreprise et vise ainsi à garantir l'égalité de traitement.

Par ailleurs, le Comité des Nominations et Rémunérations de Mercialys (constitué de 5 membres dont trois membres indépendants,, un représentant du Groupe Casino et un représentant de la Foncière EURIS), se réunit au moins deux fois par an. Ce Conseil a pour mission d'examiner les candidatures aux fonctions de Direction Générale et de futur administrateur, de préparer la fixation de la rémunération de la Direction Générale, et de procéder à l'examen des projets de plan d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'attribution gratuite d'actions [2].

Tous les membres de ce Comité font partie du Conseil d'administration.

6.3.5. Relations professionnelles - Accords collectifs

Les salariés du Groupe Mercialys bénéficient de l'ensemble des accords Groupe Casino, notamment, ceux relatifs à la « prévoyance », à la participation et à l'intéressement (cf. ci-après), à la formation, au développement du rôle et des moyens des organisations syndicales, etc.

Il est rappelé qu'en 2010, il a été procédé à l'élection de plusieurs délégués du personnel au sein des sociétés Mercialys et Mercialys Gestion.

[2] Pour plus d'informations sur les Comités de Gouvernance de Mercialys, voir la partie « 5. Gouvernement d'entreprise ».

6.3.6. Formation

En milliers d'euros	Mercialys		Mercialys Gestion	
	2010	2011	2010	2011
Nombre moyen d'heures de formation par employé et par an	13,6	6,9	15,7	10,1
% d'employés ayant bénéficié d'au moins une action de formation dans l'année	82%	38%	58%	64%

A noter :

- En 2011, les sociétés Mercialys et Mercialys Gestion ont vu diminuer le nombre d'heures de formation par collaborateur pour respecter les directives du Groupe en matière de formation. Ces arbitrages budgétaires ont par conséquent fait baisser le pourcentage de salariés formés en 2011. Concernant plus particulièrement Mercialys Gestion, le nombre d'heures par salarié a baissé mais le nombre de bénéficiaires a augmenté.

6.3.7. Emploi et insertion des travailleurs handicapés

Un accord Groupe Casino sur l'emploi des personnes handicapées a été signé le 23 mai 2006 avec les partenaires sociaux couvrant la période 2006-2010. Les sociétés Mercialys et Mercialys Gestion entrent dans le champ d'application de cet accord qui s'inscrit dans le cadre de la loi du 11 février 2005 relative à l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapés. Un autre accord signé en 2010 couvrant la période 2011-2013 a été signé par le Groupe Casino pour la période 2011-2013 et obtenu l'agrément de la DIRECCTE (Direction régionale des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi).

Il définit la politique du Groupe Casino en faveur de l'intégration des personnes handicapées en privilégiant les objectifs suivants :

- Ancrer les démarches engagées depuis plusieurs années dans la culture du Groupe grâce à de nouvelles actions de sensibilisation en interne et à l'implication de tous les collaborateurs dans cette démarche collective.
- Poursuivre le recrutement de personnes handicapées sur tous types d'emplois existants dans le Groupe, y compris par le biais de l'alternance et de l'apprentissage.
- Favoriser l'intégration de stagiaires et permettre une augmentation des qualifications des personnes handicapées grâce à la mise en place de stages de formation.
- Anticiper la gestion des éventuelles inaptitudes afin de favoriser le maintien de l'emploi.
- Mettre en place des actions de prévention du handicap.

6.3.8. Œuvres sociales

Dans le cadre de la gestion centralisée des Activités Sociales au sein du Groupe Casino, Mercialys et Mercialys Gestion versent une subvention égale à 0,23% du montant brut des salaires.

6.3.9. Intéressement et participation

Les salariés du Groupe Mercialys bénéficient depuis le 1er janvier 2006 des accords de participation et d'intéressement mis en place par le Groupe Casino. Les principales caractéristiques de ces accords sont présentées ci-après.

6.3.9.1. Participation

L'avenant du 18 juin 2009 à l'accord de participation et ses avenants le complétant concernent l'ensemble des filiales françaises du Groupe Casino (hors les groupes Franprix/Leader Price, Monoprix, Banque du Groupe Casino, CDiscount et groupe Codim).

La réserve globale de participation est calculée en fonction de la réserve de l'année précédente et de l'évolution du résultat opérationnel courant des sociétés du périmètre comparable, le montant ainsi déterminé ne pouvant être inférieur au cumul de la réserve légale de chaque société incluse dans le périmètre de l'accord de participation déterminée sur la base de son résultat.

Le montant ainsi déterminé est réparti entre l'ensemble des salariés des sociétés du Groupe Casino visées par l'accord de participation, proportionnellement aux salaires perçus dans la limite des plafonds fixés par décret. Le versement intervient au 1er mai de chaque année.

Les salariés, dans le cadre du plan d'épargne Groupe et du PERCO, ont le choix d'investir entre différents fonds commun de placement d'entreprise.

6.3.9.2. Intéressement

Un nouvel accord d'intéressement a été mis en place pour les exercices 2010, 2011 et 2012 qui s'applique à l'ensemble des filiales françaises du Groupe Casino (hors les groupes Franprix/Leader Price, Monoprix, Banque du Groupe Casino, CDiscount et groupe Codim).

Comme le précédent accord, il allie un intéressement de solidarité à un intéressement local.

L'intéressement de solidarité est assis sur le résultat opérationnel courant (avant intéressement et participation) consolidé du périmètre concerné, diminué d'une part réservée à la rémunération des capitaux immobilisés consolidés. Il est réparti proportionnellement à la rémunération annuelle de chaque bénéficiaire pour 80% du montant total et au prorata du temps de présence à l'effectif pour 20%.

L'intéressement local est directement lié aux performances des sites commerciaux. Il est réparti proportionnellement à la rémunération de chaque bénéficiaire.

Le versement de l'intéressement intervient au plus tard le 15 mai de chaque année.

L'intéressement de solidarité pris en compte est tel que la somme de l'intéressement de solidarité plus les intéressements locaux sera limitée à 30% de la somme des résultats nets après impôt des sociétés (part du groupe) du périmètre défini.

6.3.9.3. Sommes affectées au titre de la participation et de l'intéressement

Les sommes affectées au titre de la participation et de l'intéressement du personnel du Groupe Mercialys au titre de 2008, 2009 et 2010 sont les suivantes :

(en euros)	Participation	Intéressement	Total	Variation
2008	65 823	40 112	105 935	+8,2%
2009	71 319	25 007	96 326	– 9,1%
2010	77 046	25 083	102 129	+6,0%

6.3.10. Options et actions gratuites attribuées au personnel

Afin d'associer l'encadrement au capital social et au développement du Groupe, facteur de motivation et de dynamisme, Mercialys poursuit une politique d'attribution d'options et d'actions gratuites initiée en décembre 2005.

Ainsi, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011 :

- 17 225 options de souscription d'actions ont été levées au titre des plans existants ;
- 32 502 actions gratuites ont fait l'objet d'une attribution définitive compte tenu de la réalisation des conditions prévues dans les différents plans mis en place en 2008 et 2009.

Le détail des plans d'options de souscription et d'attribution d'actions gratuites est indiqué à la page 201 (cf. « Capital potentiel »).

6.4. Parties prenantes

Mercialys compte de nombreuses typologies de parties prenantes : hormis ses propres collaborateurs, elle interagit avec la société Sudeco, société de property management gérant la majorité des centres Mercialys, avec le Groupe Casino dont elle est une filiale, avec les enseignes et les commerçants qui sont ses locataires, avec les clients, les acteurs du territoire (associations et collectivités territoriales[3]), les investisseurs et la communauté financière mais aussi les fournisseurs, les prestataires et les organisations professionnelles.

6.4.1. Enseignes et boutiques

Dans le but de renforcer ses relations avec les enseignes, la Société a mis en place en 2008 la Fête des Voisins, un événement annuel auquel sont conviées toutes les enseignes partenaires de Mercialys. Pour sa 4ème édition qui a eu lieu le 15 septembre 2011, cette soirée a rencontré un vif succès auprès des enseignes qui apprécient ce moment privilégié de convivialité et d'échange.

Sur le plan local, chaque Directeur de centre organise un petit déjeuner mensuel au cours duquel il présente aux locataires les performances du centre en matière de chiffre d'affaires et de fréquentation en les comparant à la performance moyenne des centres commerciaux de Mercialys et à celle communiquée par le CNCC (Conseil National des Centres Commerciaux) sur la même période.

[3] Sur site, les audits d'Excellence Opérationnelle visent à garantir la qualité du service fourni et assurer un suivi des relations avec les clients.

Par ailleurs, le Conseil d'administration du Groupement d'Intérêt Economique (GIE) ou de l'association des commerçants de chaque centre commercial se réunit mensuellement. Ces réunions sont l'occasion pour les Directeurs de centres de rencontrer les commerçants élus par leurs pairs pour les représenter.
De plus, deux Assemblées générales du Groupement d'Intérêt Economique ou de l'association des commerçants sont organisées chaque année :

- Une session en début d'année est destinée à la reddition des comptes pour l'année écoulée.
- Une session en fin d'année est destinée au vote des budgets pour l'année à venir.

Pour développer l'attachement des clients aux enseignes, Mercialys participe depuis 2009 au programme de fidélité S'Miles.

En 2011, le nombre de centres commerciaux adhérents au programme de fidélité a été porté à 16.

Des pages dédiées à l'actualité des centres commerciaux sur les sites Internet communautaires Facebook et Twitter ont également été créées en 2011 afin d'appuyer les enseignes dans leur stratégie de communication, en facilitant notamment la diffusion de leurs actualités.

Enfin, une refonte des sites Internet des centres commerciaux de Mercialys a été effectuée fin 2011 pour permettre aux enseignes locataires de bénéficier d'une meilleure lisibilité mais aussi de mieux mettre en avant leurs actions promotionnelles. Cette nouvelle version des sites Internet a été mise en ligne début 2012.

6.4.2. Consommateurs et citoyens

6.4.2.1 Etat des lieux

Pour améliorer le confort d'achat des clients et le confort de travail du personnel sur site, chaque année, Mercialys effectue des audits d'Excellence Opérationnelle. Ces audits regroupent plus de 150 critères, répartis en 4 thématiques générales et 33 domaines d'application.
Leur but est d'évaluer objectivement la qualité de service offerte ainsi que le confort des clients et du personnel[4]. Pour ce faire, chaque trimestre un client mystère visite les centres.
A l'issue de cette visite, une note est attribuée au centre pour chacun des critères préétablis. En cas de notes d'évaluation inférieures aux seuils fixés par Mercialys, des actions correctives sont mise en œuvre.
En 2011, 23 centres commerciaux ont fait l'objet d'un audit d'Excellence Opérationnelle.
En 2012, Mercialys poursuivra cette démarche.
Par ailleurs, en 2011, pour répondre au mieux aux attentes des consommateurs, Mercialys a lancé un Baromètre de satisfaction client. En 2011, 19 centres ont fait l'objet d'une évaluation qui prend en compte la qualité :

- de l'accès au centre ;
- du parking ;
- de l'ambiance du centre ;
- de l'offre commerciale ;
- des aménagements intérieurs ;
- des services proposés.

87% des clients interrogés dans le cadre du baromètre de satisfaction ont affirmé recommander le centre qu'ils fréquentent à des tiers, témoignant ainsi de leur satisfaction et de la qualité des services offerts par Mercialys.
En 2012, 22 nouveaux centres feront l'objet d'une évaluation dans le cadre du Baromètre de satisfaction client.

De plus, Mercialys, pour répondre au mieux aux attentes de ses clients, continue de :

- Mettre en place des boîtes aux lettres sur les centres afin de permettre aux clients d'interagir facilement avec le centre. Cette interaction peut aussi se faire via les sites Internet des centres commerciaux et les pages Facebook.
- Mettre à disposition des espaces de détente pour lutter contre le micro stress ressenti.
- Mettre en place des espaces de jeux pour les enfants.
- Mettre à disposition des clients une connexion wifi gratuite sur l'ensemble du site et un espace dédié.
- Développer des cartes de fidélité, pour permettre aux clients de bénéficier d'avantages auprès de plusieurs enseignes.

La Société poursuit également « son jeu des noms » dans le cadre de ses opérations d'extension et de rénovation. Cela consiste, avant chaque nouvelle ouverture, à impliquer les clients dans la recherche d'un nouveau nom pour leur centre commercial qui est ensuite rebaptisé lors de l'inauguration du centre. Ainsi, le centre de commercial de Villefranche sur Saône a été rebaptisé « Domaine Caladois » en référence à l'univers viticole et après le vote des clients.

2011 a également été l'année de l'expérimentation d'une plateforme communautaire, baptisée « Voisins d'Ici ». Deux centres, Espace Anjou à Angers et La Caserne de Bonne à Grenoble se sont dotés de celle-ci : destinée aux habitants de leur ville d'implantation, elle permet de constituer une communauté en vue d'échanger des « bons plans », de proposer des services, d'échanger, de se tenir informés de l'actualité de la ville.

Par ailleurs, du 6 au 11 juin 2011, 11 grands centres ont organisé le premier forum « Mes gestes verts ». Ainsi, pendant une semaine, les clients ont pu découvrir de nombreuses astuces pour réduire leur impact sur l'environnement, faciles à adopter au quotidien que ce soit à leur domicile, pendant leurs déplacements ou pendant les courses. Au cours de cet évènement, les clients ont également pu déposer leurs bonnes pratiques sur un mur d'expression libre. Les plus originales ou les plus pertinentes ont été sélectionnées par un jury de commerçants et se sont vues récompensées par un séjour nature. Ce forum a ainsi permis de sensibiliser un large public à des petits gestes qui, mis bout à bout, peuvent changer durablement le comportement des clients.

[4] Exemples de thématiques abordées dans l'audit : état du parking, sonorisation, gestion des espaces verts, accès des personnes handicapées, propreté, équipes incendie, sécurité et entretien, etc.

Enfin, pour sensibiliser les clients tout au long de l'année, Mercialys a élaboré un livret « Mes Gestes Verts » qui répertorie les bons réflexes à adopter en matière de réduction d'énergie au quotidien. Ce dernier est distribué à l'occasion d'animations événementielles dans les centres, et est également disponible sur les sites Internet des centres.

6.4.3. ONG, Associations et collectivités territoriales

Mercialys encourage les initiatives locales de ses centres vis-à-vis des associations et collectivités territoriales, ces dernières étant les mieux placées pour appréhender les enjeux à prendre en compte, du fait de leur ancrage local.

Cette démarche d'insertion dans la vie locale et de renforcement du lien social est un engagement fort de Mercialys et une thématique majeure dans le cadre du Label « V ». Son référentiel inclut ainsi de nombreux critères relatifs aux actions menées en faveur des associations locales, aux partenariats mis en place pour le développement du territoire et aux actions de promotion de la vie culturelle locale. Ainsi, 30% des critères de la grille d'évaluation du Label « V » reposent sur les relations entretenues par le centre commercial Mercialys avec les diverses associations locales. wPar cette particularité, le Label « V » se détache des certifications environnementales de type HQE ou BREEAM.

En 2011, 122 actions de soutien ou de promotion de la vie locale ont été menées dans les 17 plus grands centres de Mercialys. Ces actions concernent principalement des associations ou ONG agissant dans les domaines du sport, de la santé, et de la lutte contre l'exclusion.

De plus, dans le cadre de ses opérations d'extension, Mercialys organise systématiquement un forum de l'emploi sur le centre en vue de pourvoir « localement » au besoin d'emploi généré par l'ouverture ou l'extension de nouvelles boutiques du centre.

Enfin, en 2012, Mercialys s'inscrira dans le cadre de l'accord signé entre le Groupe Casino et l'Association des Maires des Grandes Villes de France en participant aux groupes de travail de l'Association.

6.4.4. Investisseurs et analystes financiers

Le Directeur Financier de Mercialys est également en charge des relations avec la communauté financière, et en particulier les investisseurs. Le Directeur Financier a été consulté dans le cadre de l'approche RSE de la Société, il est l'interlocuteur privilégié des agences de notation financières et extra financières. La Direction Financière de Mercialys organise chaque année une journée de visite de sites avec les investisseurs et les analystes financiers qui suivent la valeur.

En incluant la démarche RSE dans le présent Document de Référence, Mercialys souhaite notamment :

- Sensibiliser, à son échelle, la sphère financière à ces nouveaux enjeux ;
- Prouver son engagement actuel et présenter ses objectifs ;
- Montrer pourquoi sa démarche RSE s'intègre dans le programme L'Esprit Voisin et constitue un choix judicieux et porteur pour la Société.

Pour toute demande d'information complémentaire relative à la démarche RSE de Mercialys, l'adresse à contacter est la suivante : contact@mercialys.com

6.4.5. Prestataires et fournisseurs

Mercialys, pour son activité fait appel à de nombreux prestataires et fournisseurs :

- des agences de communication ;
- des bureaux d'étude ;
- des entreprises de nettoyage ;
- des sociétés de service à l'environnement (eau, déchets) ;
- des fournisseurs d'énergie ;
- des imprimeurs ;
- des cabinets d'avocat ;
- son gestionnaire de site, la société Sudeco …

En 2012, Mercialys prévoit d'encourager ses principaux prestataires et fournisseurs à adopter des pratiques à faible impact environnemental et à utiliser des produits respectueux de l'environnement. C'est pourquoi une réflexion va être entamée sur le thème des achats durables et responsables.

6.4.6. Organisations professionnelles

En tant que société foncière côtée, Mercialys est membre de plusieurs organisations professionnelles :
- L'European Public Real Estate Association (EPRA).
- La Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF).
- Le Conseil National des Centres Commerciaux (CNCC).

Chacune de ces organisations dispose de groupes de travail dédiés au développement durable qui se réunissent régulièrement. Mercialys y participe activement et apporte ainsi sa contribution à l'émergence de normes communes, la promotion de bonnes pratiques et l'élaboration de nouvelles réglementations environnementales, notamment dans le cadre de la loi Grenelle 2.

Annexes

6.5. Indicateurs de suivi des consommations des parties communes des centres commerciaux

Note méthodologique

1. Périmètre de reporting

Le périmètre de reporting correspond à l'ensemble des centres commerciaux dont Mercialys est propriétaire. Les actifs « reportés » correspondent en moyenne à 29% du patrimoine fin 2011.

En effet, le taux de reporting varie selon le type d'indicateurs :
- Pour le gaz et l'électricité, il est de 36%.
- Pour l'eau, il est de 36%.
- Pour les déchets, il est de 14%.

2. Période de reporting

La période de reporting des données environnementales correspond à l'année calendaire, du 1er janvier au 31 décembre 2011. Afin de pouvoir analyser les variations d'une année à l'autre, les données de 2010 sont également mentionnées.

3. Méthodologie de reporting

En cas de données manquantes à la date du reporting (factures non encore reçues), des estimations sont effectuées en considérant la consommation de l'année précédente. Pour les déchets, comme il s'agit de la première année de suivi, quand seuls les volumes sont connus, une estimation du tonnage est réalisée à l'aide de la densité donnée par l'ADEME dans son guide « Entreprise : comment bien gérer vos déchets ».

4. Précisions sur la définition des indicateurs

A. ENERGIE

Consommations d'électricité et de gaz, en kWh, payées et gérées par le gestionnaire de Mercialys. Cet indicateur inclut les consommations des parties communes et certaines consommations des parties privatives quand les preneurs sont raccordés à la boucle commune.

B. EAU

Consommations d'eau en m^3 des parties communes : eau incendie, eau pour le nettoyage et les sanitaires.

C. DECHETS

Il s'agit des déchets produits par les enseignes et ceux des clients déposés dans les poubelles du centre commercial.
Production de déchets industriels banals (DIB) en tonnes
Production de cartons et papier en tonnes
Ratio cartons/DIB en pourcentage

D. SURFACE

Surface du mail en m^2 GLA.

6.5.1. Consommation énergétique des parties communes

Site	Consommations d'électricité 2010 en kWh	Consommations d'électricité 2011 en kWh	Consommations de gaz 2010 en kWh	Consommations de gaz 2011 en kWh	Consommation totale d'énergie 2010 en kWh	Consommation totale d'énergie 2011 en kWh	Evolution 2011/2010 en %	Efficacité énergétique 2011 en kWh/m² mail
Agen Boé [1]	394 679	373 915	458 038	355 081	852 717	728 996	(15)	496
Albertville	527 750	577 159	785 837	1 097 315	1 313 587	1 674 474	27	1 011
Angers Espace Anjou	2 127 098	1 959 713			2 127 098	1 959 713	(8)	409
Annecy Val Semnoz [2]	350 637	1 052 713	388 636	715 812	739 273	1 768 525	139	462
Arles	619 361	552 501	1 487 665	1 240 651	2 107 026	1 793 152	(15)	953
Besancon Châteaufarine	1 214 886	1 146 817	1 527 170	972 332	2 742 056	2 119 149	(23)	445
Brest	1 691 000	1 585 000	893 605	894 120	2 584 605	2 479 120	(4)	539
Brive-la-Gaillarde	366 689	345 502	488 270	326 947	854 959	672 449	(21)	297
Chalon-sur-Saône	528 043	412 237	2 707 104	2 056 046	3 235 147	2 468 283	(24)	976
Chartres Lucé	659 595	574 149	1 483 510	1 150 000	2 143 105	1 724 149	(20)	565
Clermont-Ferrand Nacarat [3]	1 495 947	1 336 958	984 035	779 316	2 479 982	2 116 274	(15)	730
Dijon Chenôve	1 077 118	1 016 727	1 597 947	1 023 400	2 675 065	2 040 127	(24)	488
Exincourt	54 558	40 618			54 558	40 618	(26)	39
Fréjus	939 724	950 017			939 724	950 017	1	732
Le Puy	478 535	413 297	1 902 332	1 826 777	2 380 867	2 240 074	(6)	1 285
Marseille La Valentine	1 763 934	1 734 431			1 763 934	1 734 431	(2)	382
Millau	168 366	177 747	294 104	98 976	462 470	276 723	(40)	199
Morlaix	543 949	523 786	1 594 698	1 844 710	2 138 647	2 368 496	11	634
Nimes Cap Costières [4]	1 379 673	1 207 820	188 445	69 482	1 568 118	1 277 302	(19)	235
Niort/Chaurais	920 695	996 100	618 055	354 084	1 538 750	1 350 184	(12)	517
Paris Saint-Didier [5]	773 838	981 131			773 838	981 131	27	981
Quimper Cornouaille	1 038 174	978 782	287 684	217 817	1 325 858	1 196 599	(10)	378
Valence Sud	624 461	554 476	152 302	169 224	776 763	723 700	(7)	548
Auxerre [6]	213 902	235 422	248 000	103 298	461 902	338 720	(27)	120
Aurillac	662 000	670 000	1 620 690	1 156 463	2 282 690	1 826 463	(20)	1 294
Cholet	952 283	1 014 505	2 093 380	1 483 471	3 045 663	2 497 976	(18)	934
Montauban Albasud	614 066	591 500			614 066	591 500	(4)	251
Lanester	1 350 000	1 362 968			1 350 000	1 362 968	0,96	324
Castres [7]	409 367	437 385	390 915	454 964	800 282	892 349	12	432
Tours La Riche Soleil	930 062	843 022	1 213 375	852 665	2 143 437	1 695 687	(21)	455

(1) Allumage tardif du chauffage dû à un problème d'exploitation.
(2) Rénovation et agrandissement du site.
(3) Changement de 5 roofs en juillet 2010 d'où un manque de climatisation.
(4) Economie sur l'éclairage intérieur.
(5) Travaux de rénovation de la galerie.
(6) Travaux dans la galerie de nuit et changement de chaufferie qui a été arrêtée au début de la saison froide.
(7) 2011 est la première année pleine avec l'extension.

De manière générale, les conditions climatiques en 2011 ont été beaucoup plus favorables qu'en 2010, d'où la tendance générale à la baisse des consommations.

6.5.2. Consommation d'eau des parties communes

Site	Consommations d'eau 2010 en m³	Consommations d'eau 2011 en m³	Evolution 2011 / 2010 en %
Agen Boé	8 029	3 163	(60,61)
Albertville	1 842	1 402	(23,89)
Angers Espace Anjou	10 714	9 577	(10,61)
Annecy Val Semnoz [1]	1 614	1 800	11,52
Arles	4 010	4 000	(0,25)
Besancon Châteaufarine	15 477	17 968	16,09
Brive-la-Gaillarde [2]	1 191	1 526	28,13
Chartres Lucé	6 350	5 748	(9,48)
Clermont-Ferrand Nacarat	1 502	1 550	3,20
Fréjus [3]	1 977	2 863	44,82
Istres Les Cognets	11 399	10 354	(9,17)
Lanester	3 660	3 843	5,00
Le Puy [4]	2 050	1 031	(49,71)
Marseille La Valentine	5 706	6 448	13,00
Millau	1 353	1 205	(10,94)
Morlaix	3 150	3 174	0,76
Nimes Cap Costières	10 094	11 085	9,82
Niort/Chaurais [5]	9 026	6 042	(33,06)
Paris Masséna	9 369	10 267	9,58
Paris Saint-Didier [6]	17 769	45 149	154,09
Quimper Cornouaille	2 960	5 628	90,14
Saint-Martin-d'Hères [6]	925	1 454	57,19
Toulouse Fenouillet	3 022	3 100	2,58
Valence Sud [7]	727	2 631	261,90
Aurillac	1 534	1 650	7,56
Rodez Onet-le-Château	1 890	2 100	11,11
Castres	3 050	3 150	3,28
Pau Lons	10 386	9 570	(7,86)
Carcassonne Salvaza [8]	4 855	7 476	53,99
Béziers	7 088	4 656	(34,31)

(1) Rénovation et agrandissement du site.
(2) Vidange et remplissage d'une partie du réseau incendie.
(3) Travaux et création d'un local ménage.
(4) Réparation d'une fuite.
(5) En 2010, surconsommation de la tour aéroréfrigérée.
(6) Travaux.
(7) Fuite.
(8) Fuite et travaux.

6.5.3. Consommation des déchets

Site	Tonnage de déchets industriels banaux (DIB)	Tonnage de cartons	Ratio cartons/DIB en %
Angoulême Champniers	112,64	0	0
Bordeaux Pessac	68,5	0	0
Brest	118,6	83,79	70,6
Chalon-sur-Saône	44,2	28,28	64
Chartres Lucé	205,3*	41,24	20,1
Dijon Chenôve	110,1	31,65	28,7
Fréjus	50,5	33,69	66,7
Mandelieu	198,8	35,14	17,7
Pau Lons	60,5	0	0
Quimper Cornouaille	122,1	0	0
Toulouse Fenouillet	109,6	57,34	52,3
Villefranche	57,1	0	0

* Tonnage estimé à partir du volume à l'aide du coefficient ADEME de 0,3 tonnes /m³ pour les DIB.

7. Organisation du Groupe Mercialys

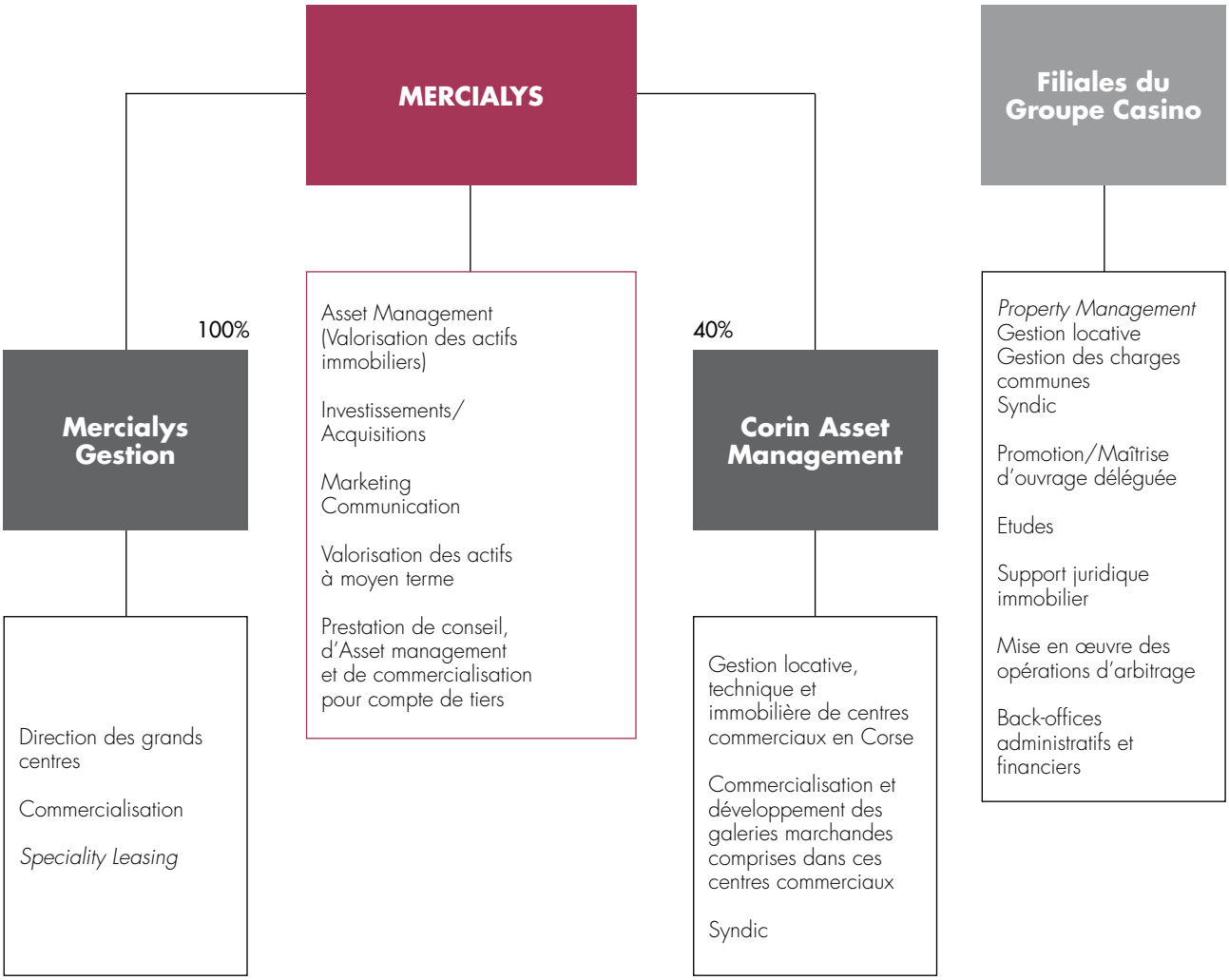
Relations avec les autres sociétés du Groupe Casino

Organisation opérationnelle 97
Relations avec les autres sociétés du Groupe Casino 98
Filiales et participations - Organigramme du Groupe Mercialys 105

7.1. Organisation opérationnelle

L'organisation opérationnelle de Mercialys est décrite sommairement dans le rapport du Président (voir page 58).

L'organigramme, ci-dessous, présente de façon synthétique la structure opérationnelle du Groupe Mercialys, ainsi que les principales relations existantes (hors baux) avec des sociétés du Groupe Casino :



7.2. Relations avec les autres sociétés du Groupe Casino

Mercialys entretient un ensemble de relations contractuelles importantes avec diverses sociétés du Groupe Casino, en particulier au titre des baux conclus avec la société Casino Restauration et diverses autres sociétés du Groupe Casino. La Société a conclu également avec plusieurs entités du Groupe Casino diverses conventions portant sur :

- un accès privilégié aux opérations de promotion d'actif immobilier commercial conduites par le Groupe Casino (hors magasins alimentaires) et entrant dans le cadre de l'activité de la Société (cf 7.2.2) ;
- les activités de Property Management, principalement liées à la gestion locative, la gestion des charges communes et aux activités de syndic (cf 7.2.3) ;
- des services administratifs et financiers (cf 7.2.4) ;
- des prestations de conseil pour la réalisation de projets de valorisation de centres commerciaux (cf 7.2.8).

Les principales conventions conclues par la Société avec Casino, Guichard-Perrachon ou des sociétés du Groupe Casino sont présentées ci-dessous.

Dans le contexte de la mise en place de la nouvelle stratégie de Mercialys (voir section 2.4 du présent Document de Référence) et tout en restant un partenaire clé, Casino, Guichard-Perrachon envisage de réduire courant 2012 sa participation dans Mercialys pour atteindre un niveau compris entre 30 et 40% du capital et des droits de vote.

En conséquence, le renouvellement de la Convention de partenariat sera soumis à l'approbation du nouveau Conseil d'administration de Mercialys, dans sa nouvelle composition, une fois que le changement de contrôle ci-avant décrit effectif.
Le principe fondamental de la Convention de partenariat selon lequel Casino développe et mène un pipeline de projets que Mercialys acquiert pour nourrir sa croissance, sera préservé aux mêmes conditions financières. Le terme de la Convention de Partenariat devrait être étendu jusqu'à fin 2015.

Les autres conventions, incluant les conventions de prestation de services (à l'exception de la convention de compte courant et de gestion de trésorerie) entre Casino et Mercialys devraient également être maintenues modulo les adaptations nécessaires en vertu de la nouvelle situation actionnariale

a) Les conventions suivantes ont fait l'objet de la procédure d'autorisation par le Conseil d'administration de Mercialys :

- la convention de partenariat (cf 7.2.2) ;
- la convention de compte courant et de gestion de trésorerie (cf 7.2.5) ;
- les contrats de licence de marques (cf 7.2.6 et 7.2.7) ;
- la convention de prestation de conseil (cf 7.2.8) ;
- le mandat de vente exclusif confié à la société IGC Services (cf 7.2.9).

b) Les autres conventions portent sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales au sens de l'article L.225-39 du Code de commerce.

7.2.1. Principaux baux consentis par la Société à des sociétés du Groupe Casino

7.2.1.1. Baux conclus avec Casino Restauration

Casino Restauration, filiale à 100% du Groupe Casino, exploite 87 cafétérias/restaurants (dont 76 cafétérias, totalisant 73 470 m^2), dans des locaux donnés à bail par le Groupe, localisés essentiellement sur des emplacements commerciaux d'enseignes du Groupe Casino.

Les baux relatifs aux cafétérias ont été établis à partir d'un modèle type.

92 baux renouvelés par anticipation au 1er avril 2006 et au 1er avril 2009, ont une durée de douze ans et les loyers versés comportent une partie fixe indexée sur l'indice ILC (« Indice des Loyers Commerciaux ») à compter du 1er janvier 2009, correspondant au loyer minimum garanti, et une partie variable additionnelle, fonction du chiffre d'affaires du locataire. Les baux conclus avec Casino Restauration présentent des modalités identiques à celles de la plupart des baux conclus par la Société, étant toutefois entendu que les cafétérias Casino ne sont pas tenues au versement d'un dépôt de garantie de loyers. L'exonération du paiement du dépôt de garantie serait toutefois caduque en cas de sortie de la société locataire du Groupe Casino, de même que dans le cas où la participation du Groupe Casino dans le capital de la société Casino Restauration deviendrait inférieure à 80%, ainsi qu'en cas de vente totale ou partielle du fonds de commerce de la société Casino Restauration, ou de l'une ou plusieurs de ces exploitations, à une société étrangère au Groupe Casino. En revanche, ces stipulations conserveront leur plein effet dans les cas où le bien loué deviendrait la propriété d'un tiers autre qu'une société du Groupe Casino. Les frais de gestion locative et les grosses réparations définies par les dispositions de l'article 606 du Code civil sont pris en charge par le locataire. Par ailleurs, chaque bail comporte une clause de mobilité permettant, en cas de restructuration d'un centre, de demander le déplacement de la cafétéria.
Les autres baux diffèrent des précédents, notamment, sur les modalités suivantes :

- une durée de neuf ans ;
- prise en charge par la Société des frais de gestion locative et du paiement des grosses réparations définies par les dispositions de l'article 606 du Code civil ;
- absence de clause de mobilité.

Les loyers facturés pour l'exercice clos en 2011 au titre des baux consentis par le Groupe à Casino Restauration se sont élevés

à 11,2 millions d'euros contre 12,5 millions d'euros en 2010, baisse liée aux cessions de cafétérias réalisées fin 2010.

7.2.1.2. Baux conclus avec d'autres sociétés du Groupe Casino

Mercialys et ses filiales gèrent également des baux conclus avec diverses entités du Groupe Casino (hors Cafétérias Casino) : Distribution Casino France, Immobilière Groupe Casino, Banque du Groupe Casino, Pacam 2, Sodico 2, Poretta 2, Lion de Toga 2, Hyper Rocade 2, Floréal, Imagica, Monoprix et SMNA utilisant divers locaux situés dans les centres commerciaux de la Société.

Les loyers facturés au cours de l'exercice clos en 2011 au titre de ces baux se sont élevés à 17,4 millions d'euros. Ils s'élevaient à 16,7 millions d'euros en 2010.

Ces baux comportent des modalités similaires à celles contenues dans les baux conclus avec les sociétés hors Groupe Casino.
Par ailleurs, en vue de l'installation de centrales photovoltaïques au sein de ses centres commerciaux situés à La Réunion, Marseille, Bordeaux Pessac et Fréjus, Mercialys a consenti des baux emphytéotiques aux sociétés d'exploitation des centrales. Les baux conclus en 2009 ont une durée de 20 ans à compter du raccordement de la centrale moyennant une redevance annuelle de 2 €/m² équipé. Le montant des loyers actualisés a été versé en amont à Mercialys qui les a réinvestis dans le capital de la société Green Yellow, filiale de la société Casino, Guichard-Perrachon, dédiée à la production et à la vente d'énergie solaire.
Les baux conclus en 2010 ont une durée de 23 ans moyennant une redevance forfaitaire payable annuellement le 1er juillet de chaque année, la première échéance étant payable le 1er juillet 2010.

7.2.2. Convention de partenariat avec Casino, Guichard-Perrachon

Une nouvelle convention a été régularisée le 19 mars 2009. Elle est convenue pour une durée expirant le 31 décembre 2014. A l'issue de cette période, les parties se concerteront pour convenir des conditions d'un éventuel renouvellement de la promesse de vente.

Aux termes de celle-ci,

- Mercialys bénéficie d'une option d'achat portant sur toute opération de promotion d'actif immobilier commercial développée par le Groupe Casino en France (en ce compris les DOM TOM), seul ou en partenariat avec des tiers, dans le domaine d'activité de Mercialys (galeries marchandes et moyennes surfaces, hors magasins alimentaires, ce qui exclut les hypermarchés et les supermarchés).
- Mercialys a la possibilité d'acquérir les actifs concernés ou l'entité portant l'opération de promotion particulière. Mercialys peut acquérir les actifs en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) en retenant comme taux d'actualisation le taux de capitalisation en vigueur, afin d'ajuster le prix tel que défini dans le cadre des ventes à terme. Elle peut aussi recevoir des actifs par voie d'apports en nature sous réserve des procédures usuelles en la matière.
- Le prix d'exercice de l'option est déterminé sur la base des loyers nets annuels afférents aux actifs, divisés par un taux de capitalisation, arrêté selon la typologie de l'actif concerné. En vue de tenir compte des fluctuations des conditions de marché, ces taux de capitalisation seront révisés par les parties chaque semestre.

Compte tenu de l'évolution du rendement moyen des expertises du patrimoine de Mercialys au 31 décembre 2010, le Conseil d'administration du 9 février 2011 a approuvé les taux pour le premier semestre 2011 en application de cette nouvelle convention.

Les taux de capitalisation applicables pour les options levées au premier semestre 2011 par Mercialys sont donc les suivants :

Type d'actif	Centres commerciaux		Retail parks		Centre ville
	France continentale	Corse et DOM TOM	France continentale	Corse et DOM TOM	
Grands Centres Régionaux/Grands Centres Commerciaux (> 20 000 m²)	6,3%	6,9%	6,9%	7,3%	6,0%
Centres Locaux de Proximité (de 5 000 à 20 000 m²)	6,8%	7,3%	7,3%	7,7%	6,4%
Autres actifs (< 5 000 m²)	7,3%	7,7%	7,7%	8,4%	6,9%

Puis le Conseil d'administration du 25 juillet 2011 a constaté qu'au 30 juin 2011, le taux moyen de rendement ressortant des expertises du patrimoine de Mercialys restait stable à 5,8% par rapport au 31 décembre 2010. En conséquence, la grille de taux de capitalisation qui a été arrêtée pour le second semestre 2011 est restée identique à celle du premier semestre 2011 tels qu'indiqués dans le tableau ci-dessus.

- Ce prix d'exercice fait l'objet d'un ajustement afin de tenir compte des conditions effectives auxquelles ces actifs sont commercialisés. Ainsi, s'il existe un différentiel, positif ou négatif (« upside »/« downside »), entre les loyers effectifs facturés résultant de la commercialisation et les loyers nets annuels prévisionnels fixés dans la convention, le prix sera ajusté, à la hausse ou à la baisse, de 50% de la différence ainsi constatée ;

S'agissant des actifs vacants à la date d'ouverture au public, le prix de ces actifs sera calculé en tenant compte de ladite vacance, sur la base des loyers prévisionnels déterminés d'un commun accord entre les Parties ou, à défaut d'accord, à dire d'expert dans les conditions de l'article 1592 du Code Civil.

Pour procéder à cet ajustement, les parties retiendront la situation locative des actifs (loyers réels et vacances) telle qu'existante deux mois avant la date d'ouverture au public.

Par ailleurs, le prix sera augmenté des frais pris en charge par Casino liés à la livraison et la constitution des opérations d'audit de cession des opérations de promotion arrêtés forfaitairement.

Dans le cadre de sa commercialisation, les droits d'entrée perçus ou négociés par Mercialys lui sont acquis sans incidence sur la détermination du prix. Si ces droits d'entrée ont été versés à Casino par les preneurs à bail, ils seront reversés à Mercialys lors du transfert de propriété.

S'agissant des surfaces non pré-commercialisées dans le cadre de la demande de CDAC, Mercialys restera maître de leur commercialisation dont elle fixera librement les conditions.

- Mercialys, lors de la levée d'option, peut demander au promoteur de faire son affaire de la commercialisation ; dans ce cas, les droits d'entrée restent acquis au promoteur et le prix des actifs est ajusté sur la base des loyers effectifs tels que résultant de la commercialisation. Mercialys peut également différer l'acquisition tant que le plancher de 85% de la commercialisation n'est pas atteint ; à défaut d'accord entre les parties, les locaux vacants sont valorisés à dire d'expert.

- La Société pourra exercer son option dans le délai d'un mois à compter de la notification de l'obtention du permis de construire purgé de tous recours ou, en cas de recours à l'expertise, à compter de la remise du rapport de l'expert.

Afin de permettre à la Société d'exercer au mieux son option, ses équipes seront associées le plus tôt possible à la conduite des projets susceptibles d'entrer dans le champ d'application de la convention.

A défaut d'exercice dans les délais ci-dessus, la Société sera réputée avoir renoncé au bénéfice de son option pour l'opération concernée, Casino étant libre de conserver ou de céder librement les actifs en résultant.

En 2011, la Société a exercé son option d'achat sur les opérations suivantes :

- l'acquisition de volumes à créer d'une surface de 5 896 m² dans le cadre de l'extension de la galerie marchande du Centre commercial Géant Casino à Annemasse (74) ;
- l'acquisition de lots issus de l'extension de la galerie marchande du Centre commercial Géant Casino d'Auxerre (89) ;
- l'acquisition de lots d'une surface de 2 530 m² GLA dans le cadre de l'extension de la Galerie marchande du Centre commercial Géant Casino à Villefranche sur Saône (69) ;
- l'acquisition de 4 lots commerciaux issus de la réduction des surfaces de l'hypermarché attenant au Centre commercial Géant Casino Angers Espace Anjou représentant au total 1 738 m² GLA.

La nouvelle Convention pourra prendre fin à la demande de Casino, Guichard-Perrachon dans l'hypothèse où la Société cesserait d'être contrôlée au sens des dispositions de l'article L.233-3 du Code de commerce, sous réserve d'observer une période de préavis de 12 mois, étant néanmoins entendu que les options valablement exercées préalablement à l'expiration du préavis resteront en vigueur.

7.2.3. Activités de Property Management

Mercialys délègue à Sudeco, filiale à 100% de L'Immobilière Groupe Casino, pour la quasi-totalité de ses sites, à l'exception de ses sites corses gérés par Corin Asset Management (voir paragraphe 7.3.2.1), les missions de gestion locative, gestion des charges communes et administration de biens, ainsi que la gestion administrative des associations ou groupements d'intérêts économiques (« GIE ») regroupant par site les locataires dans la plupart des centres commerciaux qu'elle détient.

Depuis quelques années, la filiale de la Société « Mercialys Gestion » se fait aussi élire dans cette dernière mission de gestion des Associations et/ou GIE (essentiellement sur les Grands Centres Commerciaux).

Créée en 1988, Sudeco est spécialisée dans l'activité de gestion locative et d'administration de biens. Elle intervient à titre principal pour le compte de la Société et du Groupe Casino (à hauteur d'environ 90%), ainsi que pour d'autres clients propriétaires de galeries marchandes (à hauteur d'environ 10%), principalement des investisseurs institutionnels. A ce jour, la quasi-totalité des actifs de la Société est gérée par Sudeco.

En ce qui concerne l'activité de gestion locative assurée par Sudeco, des contrats de mandat ont été conclus par site entre la Société et Sudeco. Au titre de ces mandats, Sudeco intervient comme mandataire de la Société, afin d'assurer la gestion locative des sites concernés et notamment : (I) la facturation, le recouvrement et le quittancement des loyers dus à la Société, (II) le suivi et la vérification des engagements contractuels des locataires et, (III) sur instruction de la Société, la gestion administrative du renouvellement des baux arrivés à échéance (congé, offre de renouvellement et procédure de fixation du loyer et des conditions du nouveau bail). Au titre de ces mandats, Sudeco perçoit une rémunération exprimée en pourcentage des loyers et charges encaissés, facturés à la fin de chaque trimestre civil échu. En cas de cession de fonds de commerce avec rédaction d'un nouveau bail et négociation d'un nouveau loyer, ou en cas de renouvellement de baux échus, Sudeco perçoit un honoraire

correspondant à un pourcentage de la différence annuelle entre le nouveau loyer négocié et l'ancien loyer.

Dans le cadre de l'activité de gestion administrative des charges communes, des contrats de mandat ont également été conclus, par site, entre la Société et Sudeco.

En vertu de ces mandats, Sudeco procède à une répartition des charges générales et particulières communes des locataires permettant à la Société de refacturer à chaque locataire la part qui lui revient. Sudeco (I) établit le budget prévisionnel des charges et procède à leur recouvrement, (II) participe à la négociation et à l'élaboration des contrats signés avec des prestataires de services, (III) assure le suivi et la réalisation des prestations, (IV) souscrit aux contrats obligatoires (contrôle sécurité incendie, vérification des installations électriques), et (V) procède à l'arrêté des comptes en fin d'année. Sudeco peut représenter également la Société au sein de l'Association des commerçants ou du GIE et participe, lorsqu'elle en a été chargée par l'association ou le GIE, à l'animation du centre.
Sudeco fournit également à la Société un certain nombre de prestations particulières, notamment la surveillance et l'exécution des travaux exceptionnels et des grosses réparations.
Sudeco perçoit une rémunération correspondant à un pourcentage du budget annuel. Pour la gestion des travaux, Sudeco perçoit une rémunération fixée selon un barème prenant en compte le type de travaux.

La rémunération due à Sudeco en cas de modification du règlement de jouissance, du règlement intérieur ou de tout autre document visant à réglementer la vie dans un centre commercial, fait l'objet d'une facturation d'honoraires distincte.

L'ensemble des mandats, qu'ils concernent la gestion locative ou la gestion des charges communes, présente les caractéristiques communes décrites ci-après.

La Société se réserve le droit de faire diligenter des opérations d'audit par un organisme tiers afin d'évaluer la qualité des prestations, le montant de la rémunération et le respect des obligations mises à la charge de Sudeco en vertu de chaque mandat.

Chacun des mandats est conclu entre la Société et Sudeco pour une durée initiale d'un an, renouvelable, à défaut de résiliation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception et moyennant un délai de prévenance de trois mois.
La Société, est en outre, en droit de résilier les mandats de Sudeco en cours, sous réserve du respect d'un préavis de trois mois.
Par ailleurs, chacun de ces contrats est résiliable de plein droit, sans indemnité et sans préavis, au gré de la Société en cas de (I) non respect des obligations légales et réglementaires mises à la charge de Sudeco (carte professionnelle, garantie financière), (II) cessation de l'assurance professionnelle que Sudeco s'est engagée à maintenir tout au long de l'exercice de son mandat et, (III) en cas d'inexécution par Sudeco des obligations mises à sa charge.

Les honoraires versés par la Société à Sudeco en 2011 au titre de ses diverses missions se sont également élevés à 5,5 millions d'euros, soit un montant équivalent à celui de 2010.

7.2.4. Convention de prestations de services avec Casino

Mercialys a conclu une Convention de Prestations de Services avec le Groupe Casino le 8 septembre 2005 dont l'objet est d'organiser la fourniture à la Société des services représentatifs des fonctions supports nécessaires à son fonctionnement.

Ces prestations peuvent être fournies par la société Casino, Guichard-Perrachon directement, ou par l'intermédiaire de l'une de ses filiales ou sous-filiales dans le cadre d'une relation de sous-traitance.

7.2.4.1. Prestations de services

Aux termes de cette convention, la Société bénéficie d'assistance :
- en matière juridique ;
- en matière de ressources humaines ;
- en matière d'assurance : gestion des polices et des sinistres, en liaison avec la politique du Groupe Casino et en accord avec la Société et en fonction de ses besoins de couverture ;
- en matière fiscale (établissement de l'ensemble des déclarations fiscales) ;
- en matière d'audit interne ;
- en matière comptable et financière (suivi et tenue de la comptabilité, établissement des comptes annuels et semestriels et, à la demande de la Société, préparation et suivi des informations dues aux marchés financiers) ;
- en matière de contrôle de gestion (tableaux de bord de gestion mensuels, semestriels et annuels, analyse de la performance par site…) ;
- dans la gestion des relations avec les investisseurs et établissements financiers ;
- en matière d'ingénierie et d'opérations financières ;
- en matière de gestion de trésorerie et de gestion des opérations bancaires ;
- en matière immobilière (missions éventuelles de maîtrise d'ouvrage déléguée, recours au cas par cas à la cellule de promotion immobilière de Casino par le biais de contrats de promotion immobilière classiques sur les opérations de restructuration du patrimoine de la Société, recours à la cellule Etudes et Expansion du Groupe Casino) ;
- en matière informatique (assistance et maintenance des outils, applications et infrastructures ; exploitation des systèmes d'information ; développements d'outils informatiques spécifiques).

Dans les situations susceptibles de générer des risques de conflits d'intérêts avec la Société, le prestataire devra mettre en œuvre les moyens appropriés pour la préservation des intérêts de la Société, en concertation avec celle-ci.

7.2.4.2. Rémunération des prestations

L'exécution des prestations en matière juridique et fiscale, ressources humaines, assurances, comptabilité, consolidation, centralisation, contrôle de gestion, gestion de trésorerie et informatique (hors études et développements spécifiques et hors gestion du parc micro informatique) fait l'objet d'une rémunération forfaitaire annuelle révisée chaque année, d'un commun accord entre les parties, sur la base des coûts supportés par Casino.

En cas de désaccord entre les parties sur cette révision, la rémunération sera égale à celle de l'année précédente, indexée, à prestations identiques.

Pour 2011, le montant des prestations facturées s'élève à 949 milliers d'euros, hors taxes contre 910 milliers d'euros pour 2010.

La Société aura la possibilité de faire procéder à une étude (« benchmark ») qualitative et financière des prestations, Casino s'engageant à prendre en compte les conclusions du benchmark pour proposer à la Société l'amélioration de la qualité et/ou des coûts des prestations.
Le coût des prestations particulières (convention de compte courant, gestion locative, gestion des charges communes, convention d'occupation de locaux) sera défini dans le cadre de conventions particulières qui les régissent.

Pour les prestations de services conclues au cas par cas, telles que les conventions de maîtrise d'ouvrage déléguée, de promotion immobilière et en cas de recours à la cellule Etudes et Expansion du Groupe Casino, la rémunération du prestataire sera fixée d'un commun accord, au cas par cas, sur la base de prix de marché.

7.2.4.3. Résiliation

La Société peut, à tout moment, résilier cette Convention de Prestations de Services, sans indemnité à sa charge, sous réserve d'observer un préavis de six mois. Ce délai sera porté à douze mois dans l'hypothèse où l'arrêt d'une prestation entraînerait, à la charge de Casino, l'obligation de prendre des mesures particulières nécessaires à la réversibilité de la prestation concernée.

A l'exception des durées particulières qui seraient convenues au cas par cas, cette convention restera en vigueur tant que la Société demeurera une entité contrôlée au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.

Dans l'hypothèse où Casino perdrait le contrôle de la Société, Casino pourra résilier cette convention sous réserve d'observer une période de préavis de douze mois.

7.2.5. Convention de compte courant et de gestion de trésorerie avec Casino

Mercialys a conclu le 8 septembre 2005 une Convention de Compte Courant et de Gestion de Trésorerie avec la société Casino, Guichard-Perrachon.

Conformément aux dispositions de l'article L.511-7 du Code monétaire et financier, et afin de procéder entre elles à des opérations de trésorerie, Casino et la Société ont établi entre elles un compte courant d'actionnaires. Ce compte courant est ouvert dans les livres respectifs de Casino et de la Société et enregistre tous versements, retraits ou avances de sommes qui peuvent être effectués réciproquement entre elles.

Le solde créditeur de ce compte est rémunéré au taux de l'EONIA majoré de 10 points de base.

Cette convention a fait l'objet d'un avenant conclu le 15 avril 2009 stipulant que la Société a également la possibilité d'utiliser ce compte pour le financement à court terme de son activité, dans la limite d'un solde débiteur de 50 millions d'euros, rémunéré au taux de l'EONIA majoré de 50 points de base.

Cette convention restera en vigueur tant que Casino détiendra le contrôle de la Société au sens des dispositions de l'article L.233-3 du Code de commerce. Dans l'hypothèse où la Société cesserait d'être une telle entité contrôlée, la convention pourrait être résiliée à l'initiative de l'une ou l'autre des sociétés sous réserve d'observer un préavis de dix jours ouvrés.

En outre, la Société a la faculté de mettre fin à tout moment à la convention sous réserve d'observer un préavis de dix jours ouvrés.

Avec la mise en place de sa nouvelle structure financière, Mercialys mettra un terme courant 2012 à l'actuelle convention de compte courant.

7.2.6. Contrat de licence de marques avec L'Immobilière Groupe Casino

Mercialys a conclu le 8 septembre 2005 un contrat de licence de marque avec la société L'Immobilière Groupe Casino (IGC) aux termes duquel IGC concède, à titre gratuit, un droit d'exploitation non exclusif à Mercialys portant sur la marque « Cap Costières » déposée à l'Institut National de la Propriété Industrielle le 14 octobre 2002, enregistrée sous le numéro 02 3 188 709 dans la classe 35.

Cette licence est consentie intuitu personae, pour le seul territoire français et pour une durée initiale de dix ans, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, chaque partie conservant néanmoins la faculté de mettre fin à cet accord, sous réserve de respecter un préavis de trois mois.

Dans le cas où IGC souhaiterait céder cette marque, la Société bénéficie alors d'un droit prioritaire d'achat qu'elle devra exercer dans un délai de trente jours.

En cas de faute grave, ou simplement d'inexécution totale ou partielle des obligations incombant à l'une des parties, cette licence d'exploitation peut à tout moment être résiliée sans indemnité ni préavis, après une mise en demeure restée infructueuse pendant huit jours.

7.2.7. Contrat de licence de marques avec Casino, Guichard-Perrachon

Mercialys a conclu le 24 mai 2007 un contrat de licence de marques avec la société Casino, Guichard-Perrachon aux termes duquel Casino concède, à titre gratuit, à Mercialys, un droit d'exploitation non exclusif portant sur les marques françaises identifiées ci-dessous :

Marque	Date de dépôt	Numéro d'enregistrement	Classes
BEAULIEU (dénomination)	23/01/2006	06 3 405 097	16, 35 et 36
BEAULIEU…pour une promenade (visuel en couleurs)	21/03/2006	06 3 417 884	16, 35 et 36
NACARAT (dénomination)	20/01/2006	06 3 404 612	16, 35 et 36
NACARAT (visuel en couleurs)	27/01/2006	06 3 406 367	16, 35 et 36

Cette licence est consentie *intuitu personae*, pour le seul territoire français pour une durée initiale de dix ans, renouvelable ensuite par tacite reconduction d'année en année, chaque partie conservant toutefois la faculté de mettre fin au contrat, sous réserve de respecter un préavis de trois mois.

Dans le cas où Casino souhaiterait céder l'une (ou plusieurs) des marques objets du contrat, la Société bénéficie d'un droit prioritaire d'achat de la (ou des) marque(s) qu'elle devra exercer dans un délai de trente jours. En cas de faute grave, ou simplement d'inexécution totale ou partielle des obligations incombant à l'une des parties, cette licence d'exploitation peut à tout moment être résiliée sans indemnité ni préavis, après une mise en demeure restée infructueuse pendant huit jours.

7.2.8. Convention de prestation de conseil consentie par Mercialys aux sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Alcudia Promotion

Dans le cadre du programme de création de valeur immobilière et commerciale (dit « Programme L'Esprit Voisin »), les sociétés Mercialys, L'Immobilière Groupe Casino et IGC Promotion ont conclu le 25 juillet 2007, une convention de prestation de conseil avec la Société Mercialys Gestion qui a constitué une équipe composée de spécialistes de la valorisation de patrimoines immobiliers.

Dans le cadre du contrat, Mercialys Gestion, en sa qualité de prestataire, intervenait comme assembleur et coordinateur d'un projet transversal.

Les sociétés Mercialys, L'Immobilière Groupe Casino et IGC Promotion assurent la maîtrise d'œuvre de la réflexion et des prestations confiées. Elles mettent également en œuvre les plans d'action définis en commun et assurent la maîtrise d'ouvrage des travaux.

Le contrat de prestation de conseil est conclu intuitu personae, pour une durée initiale de 6 ans, renouvelable ensuite par tacite reconduction pour des périodes d'un an, chaque partie conservant néanmoins la faculté de mettre fin à cet accord sous réserve de respecter un préavis de six mois.

Par avenant du 26 juillet 2008, la société Alcudia Promotion a été substituée à la société IGC Promotion dans ses droits et obligations au titre de la convention de prestation de conseil et la rémunération due à la Société Mercialys Gestion a été augmentée de 3% pour être fixée à 1 443 030 euros hors taxes, dont 322 390 euros supportés par Mercialys, avec effet au 8 février 2008.

Par avenant du 7 décembre 2009, la rémunération annuelle due à la Société Mercialys Gestion a été augmentée de 1% pour la fixer à 1 457 460 euros hors taxes, dont 325 614 euros supportés par Mercialys, avec effet au 1er janvier 2009.

Suite au transfert des équipes en charge de l'Asset management, du marketing et de la communication de la Société Mercialys Gestion à la Société Mercialys, le 1er juin 2010, la Société Mercialys a été substituée à la Société Mercialys Gestion dans ses droits et obligations résultant de la convention de prestation de conseil.

Pour la prestation de conseil, les sociétés l'Immobilière Groupe Casino et Alcudia Promotion ont payé à Mercialys une rémunération d'un montant d'un million cent soixante dix mille six cent (1 170 600) euros hors taxes sur une base annuelle, soit pour la période courant du 1er juin 2010 au 31 décembre 2010 un montant hors taxes de six cent quatre vingt deux mille neuf cent (682 900) euros.

Par ailleurs, pour la période courant du 1er janvier 2010 au 31 mai 2010, les sociétés l'Immobilière Groupe Casino et Alcudia Promotion ont payé à Mercialys Gestion une rémunération d'un montant de quatre cent soixante et onze mille six cent trois (471 603) euros hors taxes.

A compter de 2011, ces montants font l'objet chaque année d'une révision d'un commun accord entre les Parties.

Au titre de 2011, les sociétés l'Immobilière Groupe Casino et Alcudia Promotion ont payé à Mercialys Gestion une rémunération

d'un montant hors taxes de un million cent soixante dix mille six cent (1 170 600) euros hors taxes.

En cas de désaccord entre les parties sur cette révision, la rémunération sera égale à celle de l'année précédente. La rémunération arrêtée pourra être, le cas échéant et d'un commun accord, modifiée en cours d'année en cas d'évènement significatif nouveau par rapport à la mission standard prédéfinie, changement de périmètre, de systèmes, de calibrage important des moyens mis en œuvre par la Société.

Par ailleurs, les études commandées par la Société et pour lesquelles il serait fait appel à un prestataire externe, feront l'objet d'une refacturation à l'euro, l'euro dont la répartition entre les sociétés l'Immobilière Groupe Casino et Alcudia Promotion sera définie et négociée au cas par cas.

7.2.9. Mandat de vente exclusif confié à la société IGC Services

Dans le cadre de la cession d'actifs immobiliers apportés à Mercialys en octobre 2005, celle-ci a confié un mandat exclusif de vente à IGC Services.

IGC Services a notamment pour mission :
- de rechercher toute société intéressée par l'acquisition d'un ou plusieurs portefeuilles d'actifs immobiliers et ce, aux prix, charges et conditions qu'elle jugera les plus favorables à Mercialys ;
- de communiquer ensuite l'ensemble des pièces nécessaires à la régularisation des actes de vente.

Pour ce faire, IGC Services :
- établit et tient à jour un plan de cession des actifs en accord avec Mercialys ;
- recherche les sociétés intéressées ;
- mène les négociations et rend compte périodiquement à Mercialys de l'évolution de celles-ci, chaque fois que cette dernière le jugera nécessaire ;
- communique à Mercialys les éléments susceptibles d'influencer la commercialisation des actifs immobiliers, notamment en matière de prix et de publicité.

Mercialys se réserve le droit de ne pas donner suite à la présentation d'un acquéreur potentiel par IGC Services, quand bien même ce dernier remplirait tout ou partie des conditions du présent mandat.

Le mandat a pris effet à compter du jour de sa signature, le 22 octobre 2010, pour se terminer le 31 décembre 2010, ou au plus tard le jour de la signature du dernier acte authentique de vente. Il est renouvelable ensuite par tacite reconduction pour une durée de 6 mois. Chaque partie peut alors y mettre fin à tout moment par envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception avec préavis de 15 jours sans qu'aucune indemnité ne soit due à IGC Services, sauf application des effets financiers indiqués ci-après.

IGC Services perçoit une rémunération égale à 0,1% HT du montant total hors taxes du prix de l'ensemble des cessions acte en mains. Toutes les dépenses nécessaires à la commercialisation des actifs (frais de déplacement, courriers et formalités diverses) sont à la charge exclusive d'IGC Services, Mercialys supportant, quant à elle tous les autres frais inhérents à la mise en place des Data Rooms ainsi qu'à l'établissement des actes (frais de notaires, d'avocats…) et aux contentieux éventuels liés à la commercialisation.
En 2011, un nouveau mandat de vente a été signé pour ajuster la rémunération du mandat de vente exclusif au marché et aux objectifs recherchés. Ainsi, la rémunération versée à IGC Services, qui était fixée à 0,1% HT du montant total HT du prix de l'ensemble des cessions actes en mains, peut désormais représenter 0,10% ou 0,50% avec success fees selon que le prix net vendeur est supérieur ou non à la valeur des expertises hors droits. La comparaison prix net vendeur/expertises hors droits est considérée par transaction et non par actif.

Pour chacune des transactions, le mandataire est rémunéré en fonction de la comparaison entre le prix net vendeur total de la transaction et la somme des valeurs d'expertises hors droits de tous les actifs de la transaction suivant le critère suivant :
- Si le prix net vendeur total est inférieur à la somme des valeurs d'expertises hors droits, le mandataire peut prétendre à une rémunération de 0,1% HT du montant net vendeur de la transaction.
- Dès lors que le prix net vendeur est supérieur au montant des valeurs hors droits issues des expertises, la rémunération comporte deux composantes : une rémunération de base égale à 0,50% du montant de valeurs d'expertises hors droits et une rémunération complémentaire dite de « sucess fees » égale à 2,5% du montant de l'écart entre le prix net vendeur et le montant des valeurs des expertises hors droits.

Le mandat sera résilié par Mercialys, sans préavis, de plein droit et sans indemnité, notamment en cas d'inexécution ou de retard dans l'exécution du contrat par IGC Services et ce, à l'issue d'un délai d'un mois d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé réception de justifier l'exécution de l'obligation méconnue, demeurée infructueuse.

7.2.10. AFUL

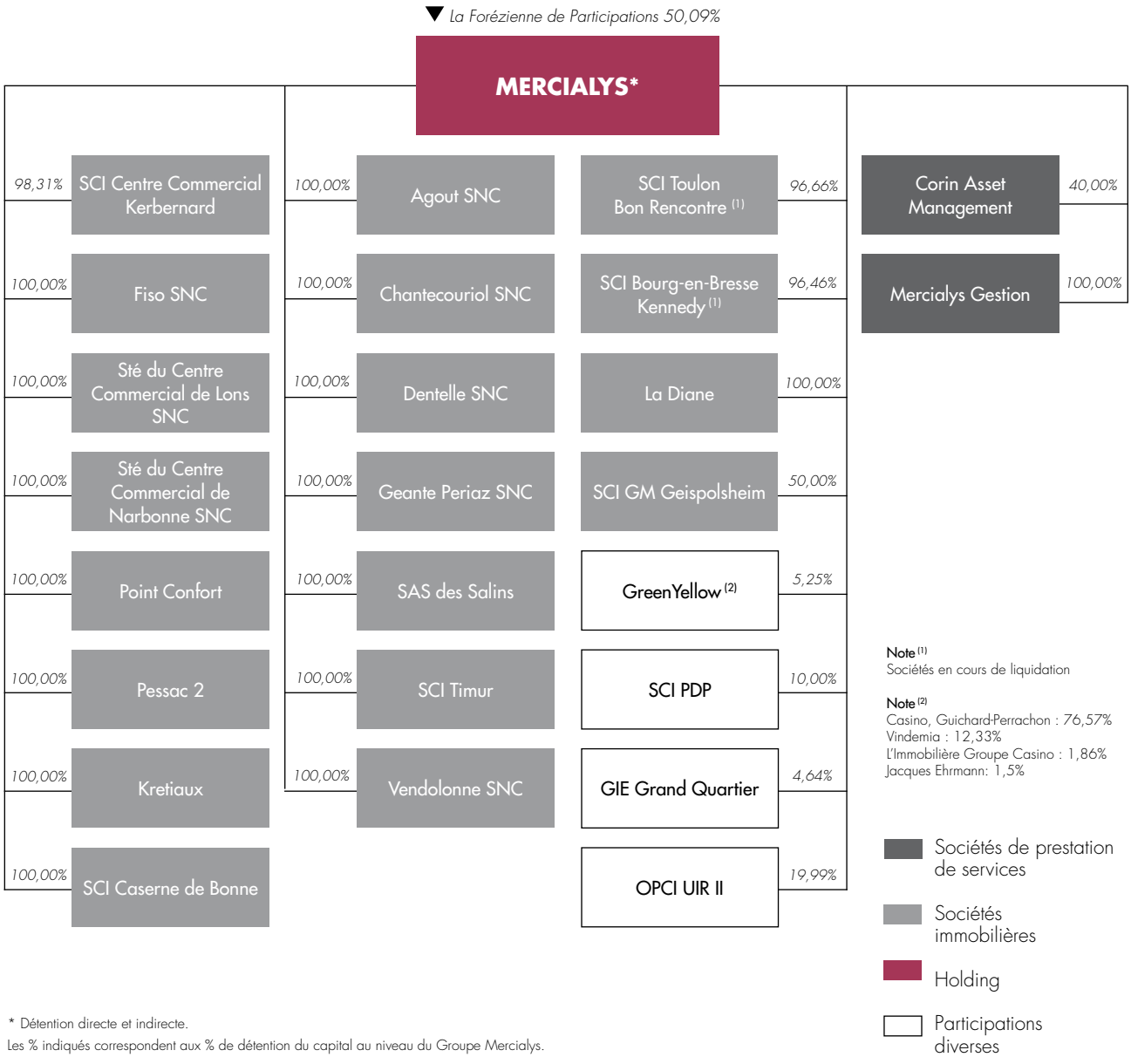
Dans le cadre des opérations d'apports réalisées en octobre 2005, un très grand nombre d'actifs apportés par L'Immobilière Groupe Casino font l'objet de divisions en volumes. Chaque membre de l'AFUL (« Association Foncière Urbaine Libre ») dispose d'un nombre de voix proportionnel aux surfaces existantes dans le volume dont il est propriétaire. Suivant la nature des décisions à prendre, l'Assemblée statue à la majorité simple, la majorité absolue, la majorité des deux tiers des voix ou à l'unanimité. Les décisions de l'Assemblée générale sont en principe prises à la majorité simple, c'est-à-dire à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés.

Cependant, la décision d'autorisation d'installation d'une enseigne ou d'une antenne ou d'instauration d'un stationnement payant sur le parc de stationnement est prise à la majorité absolue des voix appartenant à tous les membres de l'AFUL. A défaut de décision prise à la majorité absolue, il pourra être tenu une nouvelle Assemblée statuant à la majorité simple.

Les décisions relatives aux travaux d'amélioration, à la création d'équipements nouveaux, à l'extension du parking ou l'amélioration des accès extérieurs au parking ou à l'action en exécution forcée des dispositions, autres que le recouvrement des charges, de l'état descriptif de division en volumes ou du règlement intérieur du centre commercial, sont prises à la majorité des membres de l'AFUL représentant au moins les deux tiers des voix. La décision relative à la modification de ces deux actes est également prise à la majorité des deux tiers. Enfin, la modification de la répartition des charges, autre que résultant d'une modification de la consistance d'un volume, est prise à l'unanimité des voix des membres de l'AFUL.

7.3. Filiales et participations - Organigramme du Groupe Mercialys

L'organigramme ci-dessous présente la structure du Groupe Mercialys composé de 20 filiales (on entend par filiale toute société dont le Groupe détient plus de la moitié du capital) et des participations dans 5 sociétés. La quasi-totalité des actifs immobiliers est détenue en direct par la société mère à l'exception de quelques actifs détenus par l'intermédiaire de filiales, toutes implantées en France.



* Détention directe et indirecte.
Les % indiqués correspondent aux % de détention du capital au niveau du Groupe Mercialys.

Le tableau des filiales et participations figure à la note 23 des comptes sociaux de Mercialys.

7.3.1. Filiales

7.3.1.1. Mercialys Gestion

Cette filiale regroupe les activités de gestion des Grands Centres Commerciaux, de commercialisation des galeries marchandes et de développement du Speciality Leasing.

La Société Mercialys Gestion a conclu le 25 juillet 2007 une convention de prestation de conseil avec les sociétés Mercialys, L'Immobilière Groupe Casino et IGC Promotion. Par avenant du 26 juillet 2008, la rémunération annuelle due à la Société Mercialys Gestion a été augmentée de 3% pour être fixée à 1 443 030 euros hors taxes, avec effet au 8 février 2008.
Par avenant du 7 décembre 2009, la rémunération annuelle due à la Société Mercialys Gestion a été augmentée de 1% pour la fixer à 1 457 460 euros hors taxes, avec effet au 1er janvier 2009.

Suite au transfert des équipes en charge de l'Asset management, du marketing et de la communication de la Société Mercialys Gestion vers la Société Mercialys, le 1er juin 2010, la Société Mercialys a été substituée à la Société Mercialys Gestion dans ses droits et obligations résultant de la convention de prestation de conseil.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011, la Société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 6 560 milliers d'euros contre 5 906 milliers d'euros au 31 décembre 2010. Mercialys Gestion regroupe désormais des équipes de direction de centre, de commercialisation et de développement de l'activité de Speciality Leasing (locations précaires).
Le bénéfice de l'exercice 2011 ressort à 585 milliers d'euros contre une perte de 504 milliers d'euros au 31 décembre 2010. Cette évolution est principalement due à une augmentation des honoraires facturés, et à une baisse des charges de personnel en lien avec le transfert d'une partie des équipes de Mercialys Gestion vers Mercialys courant 2010.

7.3.1.2. Point Confort

Cette filiale détient des lots de copropriété à Paris Masséna, Paris rue Saint-Didier, Cholet et Villenave-d'Ornon.
Fin 2010, elle a cédé l'ensemble commercial qu'elle détenait à Antibes.

Elle détient également une participation dans les sociétés La Diane, Fiso SNC, Société du Centre Commercial de Lons SNC, Société du Centre Commercial de Narbonne SNC, SNC Agout, SNC Chantecouriol, SNC Dentelle, SNC Géante Périaz, SNC Vendolonne, SCI Timur, SCI Bourg-en-Bresse Kennedy, SCI Toulon Bon Rencontre, SCI Caserne de Bonne, Pessac 2 et OPCI UIR II.

Au 31 décembre 2011, le chiffre d'affaires hors taxes est de 109 milliers d'euros contre 680 milliers d'euros au 31 décembre 2010 et le résultat est bénéficiaire de 116 milliers d'euros contre un bénéfice de 1 748 milliers d'euros au 31 décembre 2010. Cette évolution est principalement due à une forte baisse des revenus en lien avec la cession fin 2010 de l'ensemble immobilier que la société détenait à Antibes.

7.3.1.3. La Diane

Cette filiale a cédé en fin d'année 2011 des surfaces commerciales dont elle était propriétaire au sein d'un ensemble immobilier à usage de centre commercial à Béziers (34). Elle est également propriétaire de lots au sein d'ensembles immobiliers situés à Paris (13e), Boulevard Masséna et à Paris (16e), rue Saint-Didier.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, la Société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes d'un montant de 1 074 milliers d'euros contre 1 082 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent. Le bénéfice réalisé s'élève à 2 029 milliers d'euros contre 822 milliers d'euros en 2010, en forte hausse du fait d'une plus-value de cession de 1 089 milliers d'euros suite à la vente d'actifs fin 2011.

7.3.1.4. SCI Centre Commercial Kerbernard

Cette filiale est propriétaire de la majeure partie des volumes constituant la galerie marchande du centre commercial Géant Casino de Brest (29) ainsi que les parkings. La SCI Centre Commercial Kerbernard a obtenu un permis de construire pour la restructuration et l'extension de la galerie marchande en date du 31 octobre 2008. Les travaux ont été réalisés et l'ouverture au public a eu lieu en mai 2010 : le centre rénové et restructuré, rebaptisé « Le Phare de l'Europe », accueille 16 nouvelles enseignes et arbore une nouvelle identité.

Le chiffre d'affaires hors taxes de la Société s'élève à 3 598 milliers d'euros au 31 décembre 2011 contre 2 656 milliers d'euros au 31 décembre 2010 soit une progression de +35%. Cette évolution est due à l'impact année pleine des nouveaux loyers générés par l'extension ouverte en mai 2010. Le résultat net s'élève à 2 838 milliers d'euros contre 2 237 milliers d'euros en 2010.

7.3.1.5. SCI Toulon Bon Rencontre

Fin 2010, les actifs détenus par la Société ont été cédés.

En conséquence, la société n'ayant plus d'activité, le résultat net de l'exercice ressort à 17 milliers d'euros fin 2011 contre un résultat de 2 711 milliers d'euros en 2010.

7.3.1.6. SCI Bourg-en-Bresse Kennedy

Fin 2010, les actifs détenus par la Société ont été cédés. Lors de l'Assemblée générale des associés en date du 14 juin 2011, il a été décidé de dissoudre la société.

En conséquence, la société n'ayant plus d'activité, le résultat net s'établit à 32 milliers d'euros au 31 décembre 2011 contre un résultat de 3 674 milliers d'euros au 31 décembre 2010.

7.3.1.7. Pessac 2

Cette société est filiale de Mercialys qui détient 99,38% du capital. En 2011, cette société a cédé en état futur d'achèvement des biens et droits immobiliers constituant la future extension de la galerie marchande existante sise à Pessac (33) -1, Ter avenue Gustave Eiffel à la SPPICAV OPCI UIR II. Les travaux de l'extension ont débuté début 2012.

En 2011, la société a réalisé une perte de (23) milliers d'euros.

7.3.1.8. Fiso SNC

Cette filiale, entrée dans le Groupe le 30 juillet 2008, loue les biens immobiliers dont elle est propriétaire au sein de la galerie marchande du centre commercial d'Istres. La galerie marchande compte 26 locaux commerciaux et doit faire l'objet d'une extension de 844 m² GLA, autorisée par décision de la CDEC du 3 juin 2008, devant permettre la création de 6 boutiques supplémentaires. Elle est également propriétaire de lots au sein d'ensembles immobiliers situés à Paris (13e), Boulevard Masséna et à Paris (16e), rue Saint-Didier.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, la Société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes d'un montant de 814 milliers d'euros contre 794 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent. Le bénéfice réalisé s'élève à 657 milliers d'euros contre un bénéfice de 569 milliers d'euros au 31 décembre 2010.

7.3.1.9. Société du Centre Commercial de Lons SNC

La SNC du Centre Commercial de Lons, entrée dans le Groupe le 30 juillet 2008, loue les biens immobiliers dont elle est propriétaire au sein de la galerie marchande du centre commercial de Pau Lons. Le terrain et le centre commercial qui y est édifié font l'objet d'un bail à construction arrivant à échéance en 2087. La galerie marchande compte 26 locaux commerciaux. Elle est également propriétaire de lots au sein d'ensembles immobiliers situés à Paris (13e), Boulevard Masséna et à Paris (16e), rue Saint-Didier et détient une participation dans la SCI Bourg en Bresse Kennedy.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, la Société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes d'un montant de 518 milliers d'euros contre 525 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent. Le bénéfice réalisé s'élève à 307 milliers d'euros contre un bénéfice de 371 milliers d'euros au 31 décembre 2010.

7.3.1.10. Société du Centre Commercial de Narbonne SNC

Cette filiale, entrée dans le Groupe le 30 juillet 2008, loue les biens immobiliers dont elle est propriétaire au sein de la galerie marchande du centre commercial de Narbonne.

Cette galerie a fait l'objet d'une extension en 2008 représentant une surface supplémentaire de 876 m², soit 5 boutiques supplémentaires. La galerie compte désormais au total 27 locaux commerciaux. Elle est également propriétaire de lots au sein d'ensembles immobiliers situés à Paris (13e), Boulevard Masséna et à Paris (16e), rue Saint-Didier et détient une participation dans la SCI Bourg-en-Bresse Kennedy.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, la Société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes d'un montant de 1 124 milliers d'euros contre 1 124 milliers d'euros également au titre de l'exercice précédent.

Le bénéfice réalisé s'élève à 732 milliers d'euros contre un bénéfice de 639 milliers d'euros au 31 décembre 2010.

7.3.1.11. Kretiaux

La société Kretiaux, entrée dans le Groupe le 18 septembre 2008, est propriétaire de 4 lots dépendant d'un ensemble immobilier sis à Paris (16e), 6 rue des Belles Feuilles. Elle est également propriétaire d'un lot de copropriété à usage de local commercial au sein d'un ensemble immobilier situé à Paris (13e), Boulevard Masséna et détient une participation dans la SCI Bourg en Bresse Kennedy et la SCI Toulon Bon Rencontre.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, la Société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes d'un montant de 160 milliers d'euros contre 5 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent.

Le bénéfice de l'exercice s'élève à 114 milliers d'euros contre une perte de (22) milliers d'euros au 31 décembre 2010. Cette évolution s'explique par une forte augmentation des revenus, en lien avec la livraison d'un programme Esprit Voisin fin 2010 au sein de la galerie des Belles Feuilles à Paris St Didier.

7.3.1.12. SAS des Salins

La SAS des Salins est propriétaire de terrains situés sur la Commune de Montmorot (Jura), Rue des Salines, sur lesquels un retail park a été aménagé, comprenant 7 moyennes surfaces représentant une valeur locative de 0,8 million d'euros en année pleine et une surface de 7 000 m² GLA, à proximité directe de l'hypermarché Géant Casino. Le programme a été livré en août 2010.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, la Société a réalisé un chiffre d'affaires de 581 milliers d'euros contre un chiffre d'affaires de 284 milliers d'euros en 2010. Cette évolution est due à l'impact année pleine des nouveaux loyers générés par la livraison du retail park au cours du 2ème semestre 2010. Le bénéfice est de 273 milliers d'euros contre un bénéfice de 199 milliers d'euros au 31 décembre 2010.

7.3.1.13. SCI Timur

Immocio, la Société Mercialys et la société Timur sont propriétaires de volumes et des constructions qui constituent le centre commercial

Sainte-Marie Duparc situé Rond-Point Duparc sur la commune de Sainte-Marie (La Réunion) :

- concernant Immocio : volumes comprenant un hypermarché, la caisse centrale, les bureaux et locaux annexes et techniques ;
- concernant Mercialys : volumes comprenant une galerie marchande et la station-service ;
- concernant la société Timur : volumes comprenant le parc stationnement, le tréfonds et le surplomb.

La société Timur est donc propriétaire d'un terrain situé en bordure du Centre Commercial.

Elle a achevé en 2010 sur ce terrain la construction d'un nouvel ensemble commercial d'une surface GLA d'environ 8 500 m², incluant des surfaces à destination de services et de restauration, et des surfaces à destination de commerces en conformité avec l'autorisation d'exploitation commerciale obtenue le 11 décembre 2006, portant sur la création d'une surface de vente de 5 990 m².

En vue de la réalisation de l'extension, la société Timur a obtenu une autorisation d'exploitation commerciale en date du 11 décembre 2006 ainsi qu'un permis de construire en date du 30 janvier 2009. Les travaux ont démarré en août 2009 et cette extension a été livrée et a ouvert au public en octobre 2010.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, la Société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes d'un montant de 4 084 milliers d'euros contre 1 398 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent. Le bénéfice progresse dans une proportion moindre que le chiffre d'affaires. Le bénéfice s'établit en 2011 à 2 298 milliers d'euros contre 2 157 milliers d'euros au 31 décembre 2010 sous l'effet de la croissance des dotations aux amortissements liée aux investissements réalisés sur le site. Par ailleurs, l'année 2010 bénéficiait notamment de 1,3 million d'euros de produits exceptionnels (incluant les prix de cession d'un actif).

7.3.1.14. SNC Agout

La Société Agout est propriétaire d'un volume dépendant d'un ensemble immobilier à usage commercial situé à Castres (Tarn), route de Mazamet, au sein duquel une extension de la galerie marchande représentant une surface GLA de 2 350 m² a été réalisée et a ouvert au public en mai 2010.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, la Société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes d'un montant de 745 milliers d'euros contre 614 milliers d'euros au titre de l'exercice 2010 et un bénéfice de 303 milliers d'euros contre un bénéfice de 361 milliers d'euros au 31 décembre 2010.

7.3.1.15. SNC Chantecouriol

La Société Chantecouriol est propriétaire de volumes dépendant d'un ensemble immobilier situé à Valence (Drôme), avenue de Provence, au sein desquels une extension de la galerie marchande est en projet, permettant la création de 1 290 m² GLA de boutiques.

Pour la réalisation de ce projet, elle a obtenu une autorisation de la CDAC en date du 18 janvier 2008 et un permis de construire en date du 15 mai 2009. Une nouvelle demande de permis de construire a été déposée en date du 27 octobre 2009.
Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, la Société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 360 milliers d'euros et un bénéfice de 356 milliers d'euros contre une perte de (6) milliers d'euros pour l'exercice précédent. La SNC bénéficie d'une garantie locative accordée par la société Plouescadis depuis le 1er mai 2011 d'un montant annuel de 540 milliers d'euros devant courir jusqu'à l'ouverture de l'extension.

7.3.1.16. SNC Dentelle

La Société Dentelle est propriétaire de diverses parcelles de terrain situées sur les Communes du Puy-en-Velay (Haute-Loire), lieudit Bonnassou et Vals-Pres-le-Puy (Haute-Loire), lieudit Le Chambon, sur lesquelles est envisagée la création d'un retail park de 6 100 m² SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) à proximité directe de l'hypermarché Géant Casino.
Pour la réalisation de ce projet, elle a obtenu une autorisation de la CDAC en date du 26 mai 2008 et deux permis de construire, en date du 28 novembre 2008.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, la Société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes d'un montant de 663 milliers d'euros contre 276 milliers d'euros en 2010 et un bénéfice de 660 milliers d'euros contre un bénéfice de 327 milliers d'euros au 31 décembre 2010.
La SNC bénéficie d'une garantie locative accordée par la société Plouescadis depuis le 1er août 2010 d'un montant annuel de 663 milliers d'euros devant courir jusqu'à l'ouverture du Retail Park.

7.3.1.17. SNC Geante Periaz

La société Geante Periaz est propriétaire de volumes dépendant d'un ensemble immobilier situé à Seynod (Haute-Savoie), lieudit Chemin de Périaz, au sein desquels une extension de la galerie marchande représentant la création de 4 900 m² GLA et 36 nouvelles boutiques, a été réalisée et a ouvert au public le 20 octobre 2010.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, la Société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes d'un montant de 2 270 milliers d'euros contre 720 milliers d'euros hors taxes en 2010 et un bénéfice de 1 490 milliers d'euros contre un bénéfice de 796 milliers d'euros au 31 décembre 2010. Cette évolution est due à l'impact sur les loyers de l'ouverture de l'extension de la galerie marchande fin 2010.

7.3.1.18. SNC Vendolonne

La Société Vendolonne SNC est propriétaire d'un volume dépendant d'un ensemble immobilier situé à Chateau d'Olonne (Vendée), au sein duquel a été réalisée une extension de la galerie marchande permettant la création de 1 342 m² GLA de boutiques.

Pour la réalisation de ce projet, elle a obtenu une autorisation de la CDAC en date du 9 octobre 2008 et un permis de construire en date du 2 avril 2009, l'ouverture au public a eu lieu le 11 mai 2011.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, la Société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 277 milliers d'euros et un bénéfice de 234 milliers d'euros contre une perte de (2) milliers d'euros au 31 décembre 2010. Cette évolution s'explique par la perception de loyers depuis l'ouverture de l'extension de la galerie en mai 2011.

7.3.1.19. SCI Caserne de Bonne

Cette filiale, entrée dans le périmètre le 31 décembre 2010, détient le centre commercial « la Caserne de Bonne » sis à Grenoble regroupant 17 300 m² GLA de commerces : 9 grandes et moyennes surfaces dont Monoprix et « Au Vieux Campeur », 38 boutiques, 5 kiosques et 5 restaurants, 2 800 m² de bureaux et 300 places de stationnement. Le centre a ouvert mi-septembre 2010 et s'inscrit dans un programme plus vaste de revalorisation de 8,5 hectares d'anciens terrains militaires incluant également 850 logements, une résidence hôtelière, un hôtel 4 étoiles, une résidence étudiante, un cinéma, une piscine, une école et deux parcs paysagers.

La société bénéficie d'une garantie locative de trois ans renouvelable accordée par les sociétés Plouescadis et Opalodis (cf note 2.24.2.) Engagements hors bilan de l'Annexe des comptes consolidés).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, la Société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes d'un montant de 6 219 milliers d'euros contre 1 630 milliers d'euros en 2010 et un bénéfice de 2 363 milliers d'euros contre une perte de (14) milliers d'euros au 31 décembre 2010. Les éléments du compte de résultat de la SCI Caserne de Bonne n'étaient pas consolidés dans les comptes du Groupe au 31 décembre 2010.

7.3.2. Participations

7.3.2.1. Corin Asset Management

Cette société est détenue par Mercialys en partenariat avec la société Corin qui détient 60% du capital.

Elle assure la gestion locative, technique et immobilière des cinq centres commerciaux corses dont Mercialys a acquis 60% des droits immobiliers indivis en décembre 2006 et janvier 2007. Elle assure également la commercialisation et le développement des galeries marchandes comprises dans ces centres commerciaux ainsi que la gérance de l'indivision existant entre Corin et la Société.

La Société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 849 milliers d'euros contre un chiffre d'affaires de 831 milliers d'euros au 31 décembre 2010. Le bénéfice réalisé en 2011 s'élève à 86 milliers d'euros contre un bénéfice de 73 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent.

Les capitaux propres de chacune des sociétés et la valeur d'inventaire des titres sont présentés dans le tableau des filiales et participations (cf. note 21 de l'Annexe aux comptes sociaux).

7.3.2.2. G.M. Geispolsheim

Suite à la dissolution sans liquidation de la holding Mery 2 par Mercialys en mai 2011, celle-ci détient désormais de manière directe la participation à hauteur de 50% du capital de la SCI G.M. Geispolsheim, les 50% restant sont détenus par l'Union des Coopérateurs d'Alsace.
Cette société est propriétaire de la galerie marchande du Centre commercial Leclerc de Strasbourg Sud, sur le site de Geispolsheim. En 2010, elle a développé une extension de la galerie marchande qui s'est accompagnée de la complète rénovation des surfaces existantes. En mars 2011, la société a inauguré cette galerie marchande plus attractive et moderne qui regroupe 30 boutiques, une jardinerie, une caféteria et une moyenne surface de 2 000 m² attenante à un hypermarché Leclerc de 10 000 m².

En 2011, la SCI Geispolsheim a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1 655 milliers d'euros contre 546 milliers d'euros en 2010 et un bénéfice de 603 milliers d'euros contre un bénéfice de 230 milliers d'euros réalisés en 2010. Cette évolution est due à l'impact sur les loyers de l'ouverture de l'extension de la galerie en mars 2011.

7.3.2.3. OPCI UIR II

En juillet 2011, les sociétés Mercialys et Union Investment, un gérant de fonds allemand très actif sur le marché de l'immobilier, ont créé un OPCI dont la vocation est d'accueillir des actifs commerciaux matures en fonction des opportunités offertes par le marché. Mercialys détient 19,99% du capital de cet OPCI désigné OPCI UIR II. Mercialys est l'opérateur de ce fonds en charge notamment de l'Asset Management et de la commercialisation. Au cours du second semestre 2011, cet OPCI, a acquis un premier actif situé à Bordeaux Pessac (33) qui inclut notamment une galerie commerciale. La société Pessac 2, filiale à 100% de Mercialys, développe une extension de la galerie existante du site de Bordeaux-Pessac, extension cédée en VEFA à l'OPCI en 2011. La livraison de cette extension à l'OPCI est prévue en novembre 2012.

En 2011, l'OPCI UIR II a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 773 milliers d'euros et une perte de (10) milliers d'euros.

8. Analyse et couverture des risques

Facteurs de risques 110
Assurances et couverture des risques 120

8.1. Facteurs de risques

La gestion des risques spécifiques à Mercialys s'intègre dans la politique de gestion des risques. Elle fait partie intégrante du pilotage opérationnel et stratégique.
L'émetteur n'anticipe aucun changement matériel dans la gestion de sa politique de risque postérieurement à la réduction de la participation de Casino dans le capital de Mercialys.

Pour définir et mettre en œuvre les plans d'actions destinés à identifier, prévenir et traiter les principaux risques, Mercialys bénéficie de l'assistance, au sein du Groupe Casino, de la Direction de l'Audit et du contrôle interne Groupe, ainsi que du Comité de Prévention des Risques (CPR) qui a intégré les attributions jusqu'alors dévolues à la Direction de la Prévention. La Direction de l'Audit interne Groupe a notamment pour mission d'identifier et de prévenir les risques, anomalies ou irrégularités dans la gestion des affaires du Groupe Casino et de procéder à des préconisations pertinentes. La Direction du Contrôle Interne du Groupe Casino a pour mission de promouvoir la mise en place du dispositif de contrôle interne permettant de répondre aux risques et enjeux liés aux activités du Groupe Casino. Le CPR, où siègent des représentants experts du Groupe Casino et des consultants externes, a pour mission, d'une part, de contrôler la maîtrise des problématiques de sécurité au sens large et de crise de toute nature au sein du Groupe Casino et notamment de sa filliale Mercialys, et d'autre part, plus spécifiquement, de rechercher et d'identifier, dans tous les domaines d'activité du Groupe Casino, les pratiques, situations et comportements qui sont de nature à mettre en cause la responsabilité juridique, civile, commerciale et pénale des personnes physiques et morales qui composent le Groupe Casino et de proposer les mesures correctives éventuelles à mettre en œuvre.

Une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé dont le montant peut être estimé de manière fiable et dont l'extinction devrait se traduire par une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques pour le Groupe.

8.1.1. Risques financiers

La gestion du risque financier est décrite à la note 2.22 de l'Annexe des comptes consolidés.

8.1.1.1. Risques de taux

Le 23 février 2012, Mercialys a signé avec 5 banques un accord de financement portant sur un montant de 1,2 milliards d'euros :

- 500 millions d'euros de dette bancaire arrivant à maturité le 23 février 2015, qui sera partiellement remboursée à hauteur de 200 millions d'euros à l'issue du programme de cession d'actifs 2012 ;
- 500 millions d'euros de bridge-to-bond d'une maturité de 18 mois qui devrait être refinancé par une émission obligataire pour un montant au moins équivalent ;
- 200 millions d'euros de 'Revolving Credit Facility' arrivant à maturité le 23 février 2015, qui sera utilisé pour financer l'activité courante et les besoins de trésorerie de Mercialys et de ses filiales, et assurer un niveau suffisant de liquidité.

Mercialys sera exposé au risque d'augmentation des taux d'intérêt lors du tirage de ces financements à taux variables.

Mercialys s'est engagée à couvrir au moins deux tiers de ces dettes contre les fluctuations des taux d'intérêt.

Les risques liés aux fluctuations des taux d'intérêt du Groupe au 31 décembre 2011 sont décrits dans la Note 2.18 de l'annexe aux Comptes consolidés 2011.

8.1.1.2. Risques de change

La Société est implantée uniquement en France et n'a donc pas de risque de change.

8.1.1.3. Risques sur action

Dans le cadre de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée générale (cf. partie « 4. Vie boursière »), la Société est soumise à un risque sur la valeur des titres qu'elle est amenée à détenir.

Sur la base du nombre de titres détenus au 31 janvier 2012, soit 67 603 titres, la sensibilité du résultat à une baisse de 10% du cours de l'action Mercialys est non significative à l'échelle du résultat net de la Société.

La Société a affecté la somme de 11 400 000 euros au compte de liquidité mis en œuvre le 20 février 2006. En décembre 2011, la Société a décidé d'effectuer un retrait partiel de 3 400 000 euros portant de 11 400 000 euros à 8 000 000 euros le montant des apports affectés au contrat de liquidité.

8.1.1.4. Risques sur matières premières

Compte tenu de son activité, la Société n'est pas affectée par l'évolution du prix des matières premières.

8.1.2. Risques de liquidité

Comme annoncé par Mercialys le 9 février 2012, un des aspects de sa nouvelle stratégie basée sur sa vision de 'Foncière Commerçante' est la normalisation de sa structure financière par rapport aux autres sociétés du secteur. En conséquence, Mercialys devrait présenter un niveau de levier financier durablement inférieur ou égal à 40%.

La Société est donc exposée à un risque de liquidité dans le cadre du refinancement de sa dette arrivant à maturité et du financement d'éventuels besoins de liquidité additionnels.
Une restriction sévère et prolongée de l'accès aux marchés bancaire ou de capitaux pourrait limiter la capacité de Mercialys à acquérir de nouveaux actifs, à financer les rénovations de ses immeubles et rembourser ses dettes existantes.
Les besoins de financement de Mercialys pourraient s'accroître si les clauses de remboursement anticipé de la dette étaient déclenchées. Le contrat de financement de 1,2 milliards d'euros signé le 23 février 2012 inclut des clauses dans lesquelles la dette devient immédiatement remboursable si certains ratios financiers ou d'autres convenants étaient dépassés ou dans le cas d'une réduction de la participation de Casino au sein de la Société, si elle devait atteindre moins de 20% ou dans le cas d'un changement de contrôle. Un tel changement de contrôle sera considéré comme effectif chaque fois qu'une entité autre que Casino, Guichard-Perrachon et ses filiales, agissant seule ou de concert avec un tiers détiendra directement ou indirectement un nombre d'actions du capital de Mercialys lui permettant de disposer de plus de 50% des droits de vote exerçables à l'Assemblée générale de la Société.

Le contrat de financement d'1,2 milliards d'euros contient également des clauses dîtes de défaut croisé permettant aux prêteurs ou aux détenteurs d'obligations de demander un remboursement par anticipation de l'encours total ou de déclencher l'option de remboursement anticipé dans le cas où Mercialys ne pourrait tenir certains de ses engagements (sauf si le dit défaut est régularisé dans la période autorisée).
Ainsi, tout manquement à ses engagements pourrait avoir un impact négatif sur la situation financière de Mercialys, ses revenus, sa flexibilité à poursuivre son activité et sa croissance (par exemple, en empêchant certaines acquisitions), sa capacité à remplir ses obligations et son cours de bourse.

De plus, la Société pourrait être impactée par certains convenants relatifs à la valeur de ses actifs. Des conditions de marché défavorables pourraient diminuer la valeur des actifs de la Société, rendant plus difficile pour la Société de satisfaire les ratios financiers décrits dans la documentation en question. Si Mercialys se retrouvait dans l'incapacité de maintenir ces ratios, elle pourrait être obligée de vendre ses actifs ou d'augmenter ses fonds propres via une augmentation de capital dans le but de rembourser sa dette, ou demander aux prêteurs de modifier certaines dispositions du contrat de prêt.

Ci-après l'échéancier des dettes financières (hors concours bancaires courants) au 31 décembre 2011 :

31 décembre 2011 (en milliers d'euros)	A moins d'un an	Entre un et cinq ans	A plus de cinq ans	Total
Emprunts bancaires	423	1 853	1 717	**3 993**
Emprunts sur contrats de location financement (valeur actualisée)	1 918	3 299	–	**5 217**

Au 31 décembre 2011, la trésorerie nette ressortait à 45 113 milliers d'euros (y compris le compte courant Casino Guichard-Perrachon).

8.1.3. Risques financiers de contrepartie

Le contrat de financement de 1,2 milliards d'euros du 23 février 2012 a été conclu avec des banques de premier plan.

Mercialys évaluera avec attention le risque de contrepartie avant de conclure un potentiel accord avec une institution financière, en prenant notamment en compte la notation de l'institution parmi d'autres facteurs.

8.1.4. Risques opérationnels

8.1.4.1. Risques liés à l'environnement économique

Le patrimoine d'actifs immobiliers de Mercialys étant constitué en majeure partie de centres commerciaux situés en France métropolitaine, l'évolution des principaux indicateurs macro-économiques français est susceptible d'affecter, à long terme, le niveau d'activité de la Société, ses revenus locatifs et la valeur de son portefeuille immobilier, ainsi que sa politique d'investissements et de développement de nouveaux actifs, et donc ses perspectives de croissance. L'activité de Mercialys peut, en particulier, être influencée par le niveau de la croissance économique, de l'inflation et de la consommation, ainsi que par le niveau des taux d'intérêt et de l'indice national du coût de la construction (« ICC ») ou de l'indice des loyers commerciaux (« ILC ») :

- la conjoncture économique générale est susceptible d'encourager ou au contraire de freiner la demande de nouvelles surfaces commerciales et donc le besoin de développement du parc de centres commerciaux de la Société (acquisition de centres existants ou d'extensions sur des centres existants). Elle peut également avoir une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers ; cependant et en dépit de la conjonture économique, le taux de vacance courante est resté à un niveau faible en 2011 (2,0% au 31 décembre 2011 contre 2,1% au 31 décembre 2010) et le nombre de défaillances reste très limité (13 liquidations sur 2 649 baux ont été constatées au cours de ce même exercice) ;
- la part des loyers variables est susceptible d'être affectée par le niveau du chiffre d'affaires des enseignes locataires. En 2011, les loyers variables facturés n'ont représenté que 1,2% du montant total des loyers facturés par la Société ;
- les variations à la baisse des indices ICC et ILC sur lesquels sont indexés la plupart des loyers des baux de la Société pourraient également peser sur les revenus locatifs de la Société ;
- la capacité de la Société à augmenter les loyers – voire à les maintenir – à l'occasion des renouvellements de baux est également fonction de l'évolution de l'offre et de la demande et du marché, qui sont influencés par la conjoncture économique générale ;
- la valeur du portefeuille immobilier de la Société dépend de nombreux facteurs dont le niveau de l'offre et la demande sur le marché, facteurs qui évoluent eux-mêmes en fonction de l'environnement économique général.

Le niveau des revenus locatifs de la Société et ses résultats, la valeur de son patrimoine et sa situation financière ainsi que ses perspectives de développement pourraient donc subir l'influence de ces facteurs et s'en trouver affectés en cas d'évolution défavorable.

8.1.4.2. Risques liés à l'offre et à la demande d'actifs commerciaux

Le marché des transactions d'actifs immobiliers commerciaux étant très compétitif en France du fait de la maturité du marché et de la relative rareté des actifs, l'acquisition de bien immobiliers commerciaux pourrait s'avérer difficile tant en termes de délai que de conditions de prix. Dès lors, Mercialys ne peut garantir que des opportunités d'acquisition se présenteront à elle à des conditions de marchés satisfaisantes. Cette situation pourrait venir ralentir le rythme des acquisitions de nouveaux actifs sur le marché ou, plus généralement, constituer un frein à la stratégie de développement de son patrimoine. La Société pourrait, par ailleurs, en cas de dégradation de la conjoncture économique, ou si cela devait s'avérer nécessaire, ne pas être en mesure de céder rapidement et dans des conditions satisfaisantes une partie de ses actifs immobiliers.

8.1.4.3. Risques liés aux acquisitions

L'acquisition de biens immobiliers, et tout particulièrement de centres commerciaux, comporte un certain nombre de risques afférents à l'évaluation : (I) des avantages, des faiblesses et du potentiel de rendement locatif de tels actifs, (II) des effets à court terme sur les résultats opérationnels de la Société, (III) de la mobilisation des dirigeants et personnes clés sur de telles opérations, et (IV) des risques liés à la découverte de problèmes inhérents à ces acquisitions (surfaces de vente exploitées supérieures à celles autorisées, présence de substances dangereuses ou toxiques, problèmes environnementaux). D'autres risques sont également attachés à de telles opérations, notamment la mauvaise évaluation de la valeur de ces actifs et la non-réalisation des objectifs de rentabilité locative et de taux d'occupation des centres commerciaux ainsi acquis.

Mercialys ne peut en outre garantir que de telles opportunités d'acquisitions se présenteront. Par ailleurs, la réalisation de telles opérations de croissance externe peut entraîner la mobilisation de ressources financières importantes et des pressions importantes sur la direction et les systèmes opérationnels de la Société.

8.1.4.4. Risques liés au recentrage du portefeuille d'actifs

Mercialys a l'intention de recentrer son portefeuille sur 60-70 actifs en cédant les actifs inadaptés (en termes de maturité ou de taille) à la stratégie de Foncière Commerçante, avec un objectif de cession d'actifs d'un montant d'environ 500 millions d'euros en 2012.

Dans des conditions de marchés défavorables, Mercialys pourrait mettre beaucoup plus de temps à céder ces actifs, et les prix de vente pourraient être inférieurs à ce qu'ils auraient été dans un contexte de marché plus favorable. Cela pourrait limiter la capacité de Mercialys à mettre en œuvre sa nouvelle stratégie de croissance.

8.1.4.5. Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

Le portefeuille de Mercialys est évalué chaque semestre (cf. partie « 3. Patrimoine et évaluation »). La valeur de ce portefeuille d'actifs dépend du rapport entre l'offre et la demande sur le marché et de nombreux autres facteurs susceptibles de variation significative en cas de mauvaises performances des centres commerciaux et d'évolution de l'environnement économique.

Les actifs sont comptabilisés suivant la méthode du coût historique. Cette valeur ne fait pas l'objet et ne fera pas l'objet, à l'avenir, d'un ajustement immédiat en cas de variation de prix de marché et peut donc ne pas refléter la valeur de réalisation effective du patrimoine.

Dès lors, l'évaluation de ses actifs peut ne pas être en adéquation avec leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession.

La Société publie chaque semestre la valeur d'expertise de son patrimoine.

8.1.4.6. Risques liés au niveau des taux d'intérêt

La valeur des actifs de Mercialys est influencée par le niveau des taux d'intérêt. En effet, ces derniers déterminent en partie les taux de rendement appliqués par les experts immobiliers aux loyers d'immeubles à usage commercial. Une hausse significative des taux d'intérêt aurait ainsi pour conséquence une baisse de la valeur d'expertise du patrimoine de la Société.

Elle entraînerait, en outre, un surenchérissement du coût de financement des investissements dans l'éventualité où Mercialys aurait recours à de l'endettement pour financer ses acquisitions à l'avenir.

La valorisation du patrimoine immobilier de Mercialys au 31 décembre 2011 était de 2 639,9 millions d'euros, droits inclus, pour une valeur locative d'expertise de 153,1 millions d'euros.

Le taux de capitalisation moyen des biens donnés en location, qui correspond au rapport entre la valeur locative d'expertise et la valeur vénale du patrimoine, droits inclus, et qui permet de mesurer la rentabilité des immeubles de placement, ressortait ainsi à 5,8% au 31 décembre 2011.

Une remontée limitée des taux de capitalisation n'aurait pas de conséquence immédiate sur le résultat de la Société en raison, notamment :

- de la comptabilisation des actifs suivant la méthode du coût historique. La variation annuelle de leur valeur vénale n'est donc pas comptabilisée dans le résultat de l'année de Mercialys ;
- de l'écart entre la valeur nette comptable portée au bilan de la Société et la valeur vénale des actifs, droits inclus, qui était supérieur à 61% de la valeur au bilan de ces actifs au 31 décembre 2011.

Une étude de sensibilité simulant l'hypothèse d'une remontée des taux de 50 points de base est ainsi disponible dans la note 2.7. de l'Annexe des comptes consolidés relative aux immeubles de placement.

8.1.4.7. Risques liés à l'environnement concurrentiel

Dans la conduite de ses activités, la Société est confrontée à de nombreux acteurs, en particulier dans le cadre de son activité patrimoniale. Elle fait également face à une situation concurrentielle dans le cadre de son activité locative.

Dans le cadre de son activité patrimoniale, Mercialys se trouve en concurrence avec de nombreuses sociétés foncières cotées, tant françaises (Klépierre et Unibail-Rodamco), qu'européennes (Eurocommercial Properties ou Corio) qui disposent d'actifs significatifs en France, ainsi qu'avec de nombreux grands investisseurs institutionnels (banques, assurances…) ou encore des opérateurs indépendants. Certains de ces concurrents disposent d'une surface financière et d'un patrimoine plus important, d'une capacité de promotion propre, et bénéficient, dans certains cas, d'une meilleure implantation régionale ou locale que la Société. Ces atouts offrent aux plus grands intervenants sur le marché la possibilité de répondre à des appels d'offres concernant des opérations de promotion ou des acquisitions d'actifs à fort potentiel de rentabilité à des conditions de prix ne correspondant pas nécessairement aux critères d'investissement que la Société s'est fixés.

Dans le contexte actuel du marché de l'immobilier commercial et de concurrence multiple et féroce, Mercialys peut ne pas être à même de mener à bien sa stratégie de développement, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur sa croissance, sur son activité et ses résultats futurs.

Dans le cadre de son activité locative, la Société est également confrontée à une concurrence importante provenant de centres commerciaux régionaux de grande taille, de parcs d'activités, de moyennes ou grandes surfaces de discount implantées en périphérie des villes, ou encore de nombreuses galeries marchandes de centre-ville exploitées par des sociétés concurrentes et situées sur une zone de chalandise étendue se confondant parfois avec celle couverte par ses propres centres commerciaux. Certaines enseignes de la

grande distribution concurrentes de Casino ou certains centres commerciaux détenus par ses concurrents peuvent exercer une attraction plus importante que celle de Casino sur des enseignes locataires à fort potentiel de rentabilité et plus généralement sur la clientèle. Ces différents facteurs sont susceptibles d'affecter le chiffre d'affaires de ses galeries marchandes, leurs perspectives de développement et de résultats, ainsi que les revenus locatifs et les résultats qu'elles génèrent pour la Société.

Par ailleurs, le développement ces dernières années de nouvelles formes de concurrence représentées par les sites Internet d'achats de produits en ligne peut affecter le chiffre d'affaires réalisé par certains de ses locataires et, par conséquent, les revenus de la Société dans la mesure où une part des loyers perçus dépend du chiffre d'affaires réalisé par le locataire.

8.1.4.8. Risques opérationnels de contrepartie

Compte tenu de la nature de l'activité de la société et de sa typologie de clients – principalement de grandes enseignes du retail – le risque de non-paiement est faible. Le taux de recouvrement du quittancement annuel 2011 s'est ainsi établi à 98,3%.

Par ailleurs, les 5 premiers et les 10 premiers locataires de la Société (hors filiales du Groupe Casino) représentaient respectivement 10% et 15% des loyers bruts totaux en 2011 en base annualisée, soit une répartition quasi similaire à celle de 2010, écartant ainsi tout risque de dépendance.

8.1.4.9. Risques liés à la commercialisation des sites

Mercialys loue les surfaces des galeries marchandes et des moyennes surfaces qu'elle détient en majorité à de grandes enseignes nationales (enseignes implantées dans la France entière et dont le nom est reconnu au niveau national ou international), ainsi qu'à diverses entités du Groupe Casino. Les loyers perçus par Mercialys proviennent d'enseignes très diversifiées puisque, à l'exception des Cafétérias Casino, de Feu Vert, H&M et de Casino, aucun locataire ne représente plus de 2% du loyer total.

Ainsi, au titre de l'exercice 2011, le premier, les 5 premiers, 10 premiers et 30 premiers locataires (hors filiales du Groupe Casino) de la Société représentaient respectivement environ 3%, 10%, 15% et 27% des loyers bruts totaux 2011 en base annualisée.

De plus, la présence de ces grandes enseignes à fort potentiel d'attractivité aux yeux des consommateurs peut avoir un impact important sur les flux et le niveau de fréquentation des différents centres commerciaux et donc sur les résultats de l'ensemble des locataires des galeries marchandes en raison du rôle moteur parfois joué par des enseignes de distribution dans certains centres.
Le secteur de l'immobilier commercial sur lequel la Société exerce son activité se caractérise, en outre, par une évolution rapide de l'environnement et par une demande changeante de la clientèle, conduisant la Société à devoir adapter la conception de ses centres et la répartition des enseignes locataires en fonction des attentes des consommateurs et, plus généralement, anticiper et réagir efficacement aux évolutions du secteur de l'immobilier des centres commerciaux.

La Société peut donc rencontrer des difficultés dans sa recherche d'enseignes locataires à la fois attractives et acceptant le niveau et la structure des loyers qu'elle impose, en particulier lors de la commercialisation de nouveaux centres acquis, ou devant être acquis par la Société, seule ou avec des tiers.

Par ailleurs, la baisse d'attractivité de telles enseignes, le ralentissement ou la cessation de leur activité, notamment en cas de conjoncture économique particulièrement défavorable, ou encore l'absence d'adaptation des centres aux évolutions du secteur, peuvent avoir un effet défavorable significatif sur le rendement locatif total de certains centres et, par conséquent, sur la valorisation des actifs, l'activité et les résultats de la Société.

8.1.4.10. Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées

Les polices d'assurances afférentes aux actifs immobiliers de Mercialys et à sa responsabilité civile sont souscrites dans le cadre du programme assurances du Groupe Casino.

Compte tenu des liens solides entre le Groupe Casino et Mercialys en termes de patrimoine et d'organisation, Mercialys n'anticipe pas de changement significatif lié à l'intention de Casino de réduire sa participation entre 30%-40% du capital et des droits de vote de la Société.

8.1.4.11. Risques liés à un éventuel remplacement du property manager

L'administration et la gestion locative de la quasi-totalité des centres commerciaux de Mercialys sont confiées à la société Sudeco, filiale de Casino. Sudeco est également en charge de la gestion locative des actifs immobiliers composant le patrimoine du Groupe Casino. Elle assure la gestion locative quotidienne des centres commerciaux (facturation et recouvrement des loyers, vérification des engagements contractuels, traitement des demandes et difficultés des locataires) et assume un rôle important en matière d'animation et de communication des centres.

Un éventuel remplacement de Sudeco pourrait, outre des surcoûts liés au changement de prestataire, entraîner une diminution temporaire de l'efficacité du recouvrement des loyers et, plus généralement, de la qualité des prestations fournies, ainsi que de la satisfaction des différents locataires de la Société, qui résulteraient d'une nécessaire période d'adaptation aux spécificités des actifs donnés en gestion.

Sudeco assure également la gestion des charges communes pour les centres commerciaux détenus dans le cadre d'une copropriété ou d'une AFUL (Association Foncière Urbaine Libre) avec Casino, propriétaire et exploitant de la grande surface attenante. L'exercice du mandat de Sudeco dans ce contexte est susceptible d'engendrer des situations de conflits d'intérêts.

8.1.4.12. Risques liés à la qualité des prestations et aux sous-traitants

L'attractivité et la valeur du portefeuille immobilier peuvent être affectées par la perception que les locataires potentiels ont des immeubles en termes de qualité, de propreté et/ou de sécurité des immeubles, et/ou par la nécessité d'engager des travaux de restructuration, de rénovation ou de réparation. Les coûts d'entretien et d'assurance du patrimoine immobilier de Mercialys peuvent également affecter les revenus locatifs qu'il génère.

L'activité locative de la Société repose sur certains sous-traitants et fournisseurs. La cessation d'activité ou des paiements de certains de ces sous-traitants ou fournisseurs ou la baisse de qualité de leurs prestations ou produits pourraient entraîner une baisse de la qualité des prestations de services dans le cadre de la gestion quotidienne (notamment l'entretien ou le gardiennage) ou un ralentissement des chantiers en cours dans le cadre de projets de développement, restructuration ou rénovation, ainsi qu'un accroissement corrélatif des coûts associés, qui résulteraient notamment du remplacement de sous-traitants défaillants ou défectueux par des prestataires de services plus onéreux, ou d'éventuelles pénalités de retard mises à la charge de la Société, ou encore de l'impossibilité de mettre en jeu les garanties légales ou contractuelles.

La Société ne peut garantir que les prestations ou produits des sous-traitants ou fournisseurs donnent entière satisfaction, notamment parce que les property managers assumant la gestion des immeubles composant le patrimoine de la Société n'exercent qu'un contrôle limité sur le personnel des sous-traitants.

Les huit principaux sous-traitants et/ou fournisseurs de Mercialys sont EDF, GDF, Cofely, ainsi que les sociétés SGPI Marseille, SOS Sécurité, Sud Gardien Services, Prosegur Sécurité et Alter Services qui représentent environ 26% du montant des charges locatives brutes de la Société, étant précisé que la quasi-totalité de ces charges est refacturée par la Société à ses locataires.

8.1.4.13. Risques commerciaux liés au non-renouvellement des baux

Les textes régissant les baux commerciaux disposent que leur durée ne peut être inférieure à neuf ans. Le respect de cette durée ne s'impose pas avec la même intensité au bailleur et au preneur. Le preneur dispose en effet d'une faculté de résiliation à l'expiration de chaque période triennale, sous condition de donner congé par acte extrajudiciaire six mois avant la fin de la période en cours. Cette faculté de résiliation triennale peut être supprimée par accord des parties aux termes du bail.

Il ne peut ainsi être exclu, lors du renouvellement des baux, que la Société soit confrontée à un contexte de marché et/ou réglementaire défavorable aux bailleurs.

Par ailleurs, en cas de non renouvellement du bail à son échéance, Mercialys ne peut garantir qu'elle sera en mesure de relouer ses actifs rapidement (ayant pour conséquence une absence de revenus des surfaces ainsi vacantes, à laquelle s'ajouteraient les charges fixes y afférentes qui seraient alors supportées par Mercialys) et à des conditions satisfaisantes.

L'évolution des conditions de marché durant les baux en cours pourraient donc avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

8.1.4.14. Risques liés à la non-réalisation de projets d'investissements menés par Mercialys

Dans le cadre de la stratégie de mise en valeur de son portefeuille immobilier et afin de conforter l'attractivité et la valeur de ses actifs commerciaux, Mercialys est amenée à réaliser les investissements nécessaires pour procéder à des rénovations et restructurations de sites existants.

Les projets d'investissements destinés à accroître le patrimoine de la Société peuvent également comporter des incertitudes, relatives notamment aux procédures liées à l'obtention des autorisations administratives nécessaires à leur mise en œuvre, ainsi que des risques de retard ou de non-réalisation liés notamment à la complexité de certains projets.

Les retards ou la non-réalisation de certains des projets d'investissements envisagés ou la réalisation de projets d'investissements à des conditions onéreuses, outre les coûts (internes et externes) générés par leur étude, sont susceptibles de venir freiner la stratégie de développement de la Société et d'avoir un impact défavorable sur ses résultats, son activité ou sa situation financière.

8.1.4.15. Risques liés aux opérations de développement

En 2011, Mercialys et Union Investment, un gérant de fonds allemand très actif sur le marché de l'immobilier, ont créé un OPCI détenu à 19,99% par Mercialys. L'OPCI a acquis en 2011 un premier actif situé à Bordeaux-Pessac incluant une galerie commerciale. Mercialys est l'opérateur de cet OPCI et développe notamment une extension de la galerie de Bordeaux-Pessac.
Dans le cadre de cette opération, Mercialys agit donc, à titre exceptionnel, comme promoteur. Cette activité comporte des risques :

- Le coût de construction de l'actif pourrait être supérieur aux estimations faites initialement : la phase de construction pourrait être retardée, des difficultées techniques ou des retards d'exécution pourraient se présenter en raison de la complexité du projet. Les prix des matériaux utilisés pourraient avoir un impact défavorable sur le budget initial.
- Les coûts engagés initialement (par exemple, les coûts des études) ne peuvent généralement pas être différés ni annulés en cas de retard ou de non-réalisation du projet.

(1) La Nouvelle Convention de Partenariat remplace la convention conclue le 8 septembre 2005;

Ces risques peuvent entrainer des retards, ou empêcher l'achèvement du projet et ainsi avoir un impact défavorable sur le résultat de la Société.
Il est rappelé que l'activité de promotion n'est pas une activité usuelle de Mercialys.
Mercialys, dans le cadre du développement de ses centres, acquiert des extensions développées par Casino à un taux favorable par rapport aux conditions de marché (cf partie 7.2.2. Convention de partenariat). Mercialys ne supporte pas les risques de développement dans ce cadre.

8.1.4.16. Risques liés aux systèmes d'information

Dans le cadre de son activité de gestion locative, Mercialys et/ou ses prestataires utilisent un certain nombre d'outils informatiques et de systèmes d'information, tels que les logiciels PEGAS (base de données de suivi juridique et graphique du patrimoine) et ALTAIX (suivi des loyers et des charges des actifs). La Société et/ou les prestataires disposent de systèmes de sauvegarde informatique relatifs à ses bases de données. Cependant, compte tenu du nombre de baux gérés par la Société, si ses systèmes d'information et ses bases de données devaient être détruits ou endommagés pour une raison quelconque, l'activité de gestion locative de la Société pourrait s'en trouver perturbée, sous la forme, par exemple, de difficultés de facturation.

8.1.5. Risques liés aux accords conclus et aux relations avec le Groupe Casino

8.1.5.1. Risques liés aux accords conclus avec le Groupe Casino

La Société bénéficie d'une convention de partenariat, conclue le 19 mars 2009 , lui permettant d'accéder prioritairement aux opérations immobilières conduites par le Groupe Casino.
Comme annoncé le 9 février 2012, une nouvelle convention de partenariat sera soumise à l'approbation du nouveau Conseil d'administration de Mercialys, dans sa nouvelle composition, une fois le changement de contrôle effectif.
Le principe fondamental de la Convention de partenariat selon lequel Casino développe et mène un pipeline de projets que Mercialys acquiert pour nourrir sa croissance, sera préservé aux mêmes conditions financières. Le terme de la Convention de Partenariat devrait être étendu jusqu'à fin 2015.

Cependant, le non-renouvellement de cet accord à l'échéance pourrait limiter les opportunités de croissance dans un marché où les possibilités de création de nouveaux centres commerciaux sont actuellement relativement limitées. Toute modification significative de la stratégie du Groupe Casino ou l'impossibilité de mettre en œuvre de telles opérations pourrait également affecter les perspectives de développement de la Société.

La Société a, par ailleurs, conclu le 8 septembre 2005 un contrat de prestations de services (le « Contrat de Prestations de Services ») avec le Groupe Casino visant à fixer les termes de mise à disposition d'équipes nécessaires au fonctionnement de la Société (gestion administrative notamment en matière juridique ou de ressources humaines, assistance comptable et financière, services informatiques et prestations liées à l'activité immobilière). Ces prestations de services concernent la totalité des fonctions de support de la Société. Elles permettent également à la Société, en matière immobilière, d'avoir accès à l'expertise et aux moyens techniques des équipes de promotion du Groupe Casino, notamment dans le cadre d'opérations de promotion ou d'opérations de restructuration que la Société mènerait en propre. Malgré la perte de contrôle planifiée par le Groupe Casino, les contrats de prestations de services entre les deux Sociétés devraient être maintenus. Le non-renouvellement de ces contrats à l'échéance pourrait entraîner des coûts de remplacement et de formation de prestataires de services de substitution ou de création de ces services en interne, et générer des coûts supplémentaires ou d'éventuels retards liés à des difficultés de mise en place de ces services, susceptibles d'avoir un effet défavorable sur l'activité et les résultats de la Société.

En outre, dans le cadre de la convention de compte courant et de gestion de trésorerie conclue le 8 septembre 2005 avec Casino et modifiée par avenant le 15 avril 2009 (la « Convention de Compte Courant et de Gestion de Trésorerie »), la Société pourrait avoir à supporter une éventuelle défaillance de Casino au titre des fonds relatifs à sa trésorerie détenus par Casino. Précisons néanmoins que dans le cadre de la perte de contrôle de Casino, la trésorerie de Mercialys ne pourra plus être détenue par Casino.

8.1.5.2. Risques liés à l'actionnaire principal

A la date des présentes, Casino, en sa qualité d'actionnaire majoritaire, exerce une influence significative sur la Société et peut, par ailleurs, adopter seule toutes les résolutions soumises à l'approbation des actionnaires réunis en Assemblée générale ordinaire et, éventuellement, en Assemblée générale extraordinaire en cas de faible taux de participation des autres actionnaires. Le Groupe Casino a donc la faculté de prendre seul des décisions importantes concernant notamment la nomination des membres du Conseil d'administration, l'approbation des comptes annuels, la distribution de dividendes, ainsi que la modification du capital et des statuts de la Société.

Bien que Casino envisage de réduire sa participation entre 30% et 40% du capital et des droits de vote, Casino devrait rester le partenaire clé de Mercialys. Casino gardera, par conséquent, une influence notable sur la Société.

8.1.6. Risques industriels et environnementaux

L'activité de Mercialys est soumise à diverses réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique. Ces lois et règlements concernent notamment la détention ou l'utilisation d'installations susceptibles d'être une source de pollution (installations classées) résultant notamment de la propriété de stations-service l'utilisation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions, leur stockage et manipulation.

La Société est également tenue de respecter la réglementation sur l'eau pour l'utilisation et les rejets à l'eau, et notamment l'obligation de traitement des eaux usées conformément aux dispositions du Code de la santé publique et du Code général des collectivités territoriales, ainsi que sur la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales (loi sur l'eau de janvier 1992).

Si ces lois et réglementations applicables devenaient plus strictes, la Société pourrait enregistrer des dépenses supplémentaires.

De plus, les immeubles de la Société peuvent être exposés à des problèmes liés à la santé publique et à la sécurité, notamment amiante, intoxication au plomb et légionelle pour les actifs immobiliers commerciaux, et pollution des sols pour les quatre stations-service apportées à la Société. Bien que leur survenance soit susceptible de mettre en cause principalement ses fournisseurs et sous-traitants, la responsabilité de la Société peut néanmoins être engagée en cas de manquement à son obligation de surveillance, de contrôle et de mise en conformité des installations dont elle est propriétaire. De tels problèmes pourraient avoir un impact négatif sur la situation financière, les résultats et sur la réputation de la Société.

De même, la survenance de tels incidents au sein d'un hypermarché ou d'un supermarché détenu par le Groupe Casino pourrait avoir un effet défavorable sur l'image de l'ensemble du centre commercial au sein duquel peuvent se trouver des galeries marchandes détenues par la Société.

Par ailleurs, si les projets de créations de centres situés en zone inondable peuvent faire l'objet d'un refus de permis de construire, les projets d'extension de centres sont également concernés par la mise en place progressive des Plans de Prévention des Risques (« PPR »). Ces PPR peuvent ainsi ponctuellement interdire un projet d'extension de centre commercial.

Enfin, les immeubles de la Société peuvent être exposés à des risques d'inondation, d'effondrement, notamment lorsqu'ils sont construits sur d'anciennes mines (tels que les sites de Saint-Etienne Monthieu, La Ricamarie, Saint-André-de-Cubzac et Paris Masséna) ou dans des zones cycloniques (tels les sites de l'Ile de la Réunion), ou faire l'objet d'avis défavorables de commissions de sécurité. De tels événements pourraient entraîner la fermeture totale ou partielle du centre commercial concerné et avoir un effet défavorable significatif sur l'image et la réputation de la Société, sur l'attractivité de ses actifs et sur son activité et ses résultats.

En outre, le non respect de ces diverses réglementations peut conduire à des sanctions administratives contre la Société (refus ou retrait d'autorisation administrative, fermetures de locaux, remise en état des sites…) et/ou pénales (amendes jusqu'à 150 000 euros, cessation d'activité, peine d'emprisonnement contre les dirigeants,…).

8.1.7. Risques juridiques

Dans la conduite de son activité de détention d'actifs immobiliers dans lesquels sont ou seront exploitées des galeries marchandes et des cafétérias, Mercialys est tenue de respecter, outre les règles fiscales inhérentes à son statut de SIIC, les règles de droit commun relatives à l'attribution de permis de construire, ainsi que de nombreuses autres réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, l'urbanisme commercial, la santé publique, l'environnement, la sécurité et les baux commerciaux.

Toute modification substantielle de la réglementation qui lui est applicable est susceptible d'avoir un impact sur ses résultats d'exploitation ou ses perspectives de développement ou de croissance.

Par ailleurs, comme c'est usuellement le cas pour les propriétaires de centres commerciaux, la Société ne peut garantir que tous ses locataires, notamment sur les sites récemment acquis, se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité, d'urbanisme et d'autorisation d'exploitation commerciale. Les conséquences de telles éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions à la Société, en qualité de propriétaire, qui pourraient affecter ses résultats et sa situation financière.

8.1.7.1. Risques liés à la réglementation sur les baux commerciaux

La Société est soumise à la réglementation sur les baux commerciaux dans le cadre de son activité. En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers relatifs à ces baux sont d'ordre public et limitent notamment la marge de manœuvre dont disposent les propriétaires afin d'ajuster les loyers en fonction des conditions du marché.

Lors de la conclusion du contrat, les parties fixent librement le loyer initial. En l'absence de clause d'indexation annuelle prévue dans le bail, le loyer ne peut être révisé que tous les trois ans pour

correspondre à la valeur locative, sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel applicable intervenue depuis la dernière fixation du loyer. Les baux de centres commerciaux comprennent souvent une clause de loyer variable, qui fixe le loyer en fonction du chiffre d'affaires du locataire avec un loyer minimum garanti afin de limiter les risques supportés par la Société en période de récession économique. Cette indexation sur le chiffre d'affaires a pour conséquence de faire échapper la correction ou la fixation du loyer à la réglementation. La révision du loyer minimum garanti d'un bail commercial selon la variation de l'indice ICC (Indice du Coût de la Construction), ILC (Indice des Loyers Commerciaux) ou ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires) n'est alors possible que si elle est prévue aux termes du contrat.

Outre les problèmes opérationnels résultant du non-renouvellement d'un bail commercial et décrits précédemment (Cf. 8.1.4.11.), le locataire a droit à une indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement par le bailleur.

Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux pourraient donc avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

8.1.7.2. Risques liés à la réglementation en matière d'urbanisme, de construction, de sécurité et d'exploitation des centres commerciaux

L'activité de la Société est soumise aux règles d'urbanisme, et notamment au régime des autorisations d'exploitation commerciales. Outre les sanctions administratives en cas de non-respect de ce régime (mise en demeure sous astreinte, par le Préfet, de ramener la surface commerciale concernée à l'autorisation accordée ; décision préfectorale de fermeture au public des surfaces de vente exploitées illicitement sous astreinte, jusqu'à régularisation effective), des sanctions pénales (amendes jusqu'à 15 000 euros) peuvent être prononcées.

Par ailleurs, en tant qu'établissements recevant du public, certains immeubles et les centres commerciaux sont soumis aux normes de sécurité contre les incendies. Le maire n'autorise ainsi l'ouverture de l'établissement par arrêté qu'après avis positif de la commission de sécurité suite à une visite de réception effectuée par cette dernière. Par ailleurs, la commission de sécurité réalise une visite biennale en vue de vérifier le respect des normes de sécurité qui donne lieu à un rapport formalisé. En cas d'infraction à la réglementation, la fermeture du site peut être décidée par le maire ou par le préfet.

En outre, ces locaux commerciaux font l'objet d'une obligation de gardiennage ou de surveillance dès lors que l'importance ou la situation des locaux le justifient et ce, dans le but d'éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux. Le non-respect de cette obligation peut conduire à l'application d'une peine d'amende jusqu'à 1 500 euros.

Toute évolution de la réglementation relative à l'urbanisme ou aux exigences de sécurité mises à la charge des installations recevant du public entraînant un accroissement des restrictions ou des contraintes en matière de développement de ces centres commerciaux pourrait limiter les possibilités et les perspectives de croissance de la Société. A l'inverse, toute déréglementation dans le secteur de l'urbanisme commercial pourrait avoir pour effet une baisse de la valeur patrimoniale des actifs de la Société.

La Société, ses fournisseurs et sous-traitants sont également tenus de respecter de nombreuses réglementations dont la modification peut avoir des conséquences financières importantes. Ainsi, le durcissement des normes de construction, de sécurité, de délivrance des permis de construire ou d'autorisation de construire (autorisation d'exploitation commerciale) pourrait également avoir une influence négative sur la rentabilité et le résultat d'exploitation de la Société en augmentant les coûts d'exploitation, d'entretien et d'amélioration ainsi que les coûts administratifs inhérents aux centres commerciaux.

8.1.7.3. Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées, à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut

Mercialys bénéficie du régime fiscal des SIIC depuis le 1er novembre 2005 et, à ce titre, est exonérée d'impôt sur les sociétés sur la majeure partie de son activité. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné, notamment, par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante de ses profits et pourrait être remis en cause en cas de non-respect de ces conditions.

En outre, en application de la loi de finances rectificative pour 2006, le régime fiscal des SIIC est également conditionné à la non détention, par une ou plusieurs personnes agissant de concert, de 60% ou plus du capital ou des droits de vote de la Société, cette condition s'appréciant de manière continue au cours de chaque exercice d'application. Le non respect de ce plafond de détention à compter du 1er janvier 2010, au titre d'un exercice, est susceptible d'entraîner l'imposition de la Société à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de l'exercice concerné. Au 28 février 2009, le Groupe Casino respectait d'ores et déjà cette condition, détenant 59,7% du capital de la Société, représentant 59,7% des droits de vote. Au 31 décembre 2011, le Groupe Casino détenait 50,09% du capital de la Société représentant 50,09% des droits de vote. Le 9 février 2012, le Groupe Casino a annoncé qu'il porterait sa participation au sein de Mercialys entre 30% et 40% avant la fin de l'année 2012.

Par ailleurs l'obligation de conserver pendant cinq ans les actifs acquis ayant permis de placer les opérations d'apports sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts peut constituer une contrainte limitant pour la Société les possibilités de mener une stratégie de gestion dynamique de son patrimoine et ainsi avoir une incidence négative sur ses performances et ses résultats. Le non-respect de cet engagement est en effet sanctionné par l'application d'une pénalité de 25% de la valeur d'apport de l'actif pour lequel l'engagement de conservation n'a pas été respecté.

Enfin, la perte du bénéfice du régime fiscal des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC seraient susceptibles d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière de la Société.

8.1.7.4. Procédures judiciaires et d'arbitrage

Dans le cadre de ses activités normales, le Groupe Mercialys est impliqué dans diverses procédures judiciaires ou administratives et est soumis à des contrôles administratifs. Le Groupe Mercialys constitue une provision chaque fois qu'un risque déterminé présente une probabilité sérieuse de réalisation avant la clôture et qu'une estimation de l'impact financier lié à ce risque est possible.

Dans le cadre des apports effectués à la Société en octobre 2005, celle-ci s'est substituée aux sociétés apporteuses dans les contentieux se rapportant aux actifs transférés. Conformément aux dispositions des traités d'apport conclus avec la Société, tout préjudice, perte, charge ou indemnité que la Société serait amenée à supporter au titre de ces contentieux sera indemnisé par la société apporteuse concernée.

Les principaux litiges concernés étaient les suivants :

- L'Immobilière Guichard Casino (« IGC ») était partie à un contentieux l'opposant à un locataire concernant deux locaux à usage commercial. Divers travaux d'aménagement et d'accessibilité ont été laissés à la charge du locataire à bail, sur chacun des deux sites, moyennant une franchise de loyer. Le locataire ayant indiqué que le montant des travaux entrepris en application de ces accords excéderait le montant des franchises stipulées, IGC a établi deux avenants aux baux initialement conclus. Le locataire a assigné IGC en paiement d'une somme d'environ 275 000 euros au titre de divers travaux d'aménagement et d'accessibilité exécutés en application des deux avenants. La société IGC contestait le décompte avancé par le locataire et invoquait que son consentement à la conclusion des avenants avait été vicié. Suivant jugement en date du 24 mars 2006, le Tribunal de Commerce a fait droit aux demandes formulées par le locataire et a ordonné l'exécution provisoire du jugement nonobstant toutes voies de recours. Cette décision a été confirmée par la Cour d'appel de Lyon par un arrêt en date du 27 septembre 2007. La société IGC a introduit un pourvoi en cassation duquel elle s'est désistée.

- Dans le cadre des apports et cessions effectués à la Société en décembre 2007, celle-ci s'est engagée à reprendre la conduite des procédures se rapportant aux actifs transférés portant essentiellement sur des congés avec offre d'indemnité d'éviction. Conformément aux dispositions des traités d'apport et de l'acte de cession conclus avec la Société, les sociétés apporteuses et cédante se sont engagées à indemniser intégralement la Société de toutes les conséquences pécuniaires dans l'hypothèse où cette dernière ne pourrait pas exercer son droit de repentir du fait du comportement de l'apporteur ou du cédant ou de la manière dont ils ont géré la procédure avant la réalisation des opérations.

- En mars 2008, la Société Marketing et Distribution a assigné devant le Tribunal de Commerce de Paris la Société Mercialys pour rupture brutale des relations commerciales suite au non-renouvellement par cette dernière du contrat de conception de plan de communication pour les centres commerciaux pour les années 2009 et 2010. La requérante indiquait qu'eu égard à l'ancienneté des relations commerciales et leurs caractéristiques, la Société Mercialys aurait dû respecter un préavis de 18 mois préalablement à la cessation des relations et non un préavis de 30 jours. Aussi, elle sollicitait le paiement de la somme de 328 671,20 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi du fait de la brutalité de la rupture. Par décision en date du 24 septembre 2008, le Tribunal de Commerce de Paris a reconnu la brutalité de la rupture et condamné Mercialys au paiement de la somme de 20 000 euros à titre de dommages et intérêts. La Société Marketing et Distribution a interjeté appel de cette décision le 10 octobre 2008. Par arrêt en date du 15 septembre 2010, la Cour d'appel de Paris a infirmé le jugement et statuant à nouveau a condamné la Société Mercialys à payer à la Société Marketing et Distribution la somme de 187 000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi du fait de la brutalité de la rupture des relations commerciales ainsi que la somme de 20 000 euros au titre de l'article 700 du CPC.
  La Société Mercialys a déposé le 17 novembre 2010 un pourvoi en cassation à l'encontre de cet arrêt. Par décision en date du 2 novembre 2011, la Cour de Cassation a cassé et annulé l'arrêt de la Cour d'Appel de Paris mais seulement en ce qu'il a condamné la Société Mercialys à payer à la Société Marketing et Distribution, la somme de 187 000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi du fait de la brutalité de la rupture des relations commerciales établies. L'arrêt de la Cour de Cassation remet donc les parties, sur la question du quantum de l'indemnisation de la Société Marketing et Distribution, dans l'état où elles se trouvaient avant l'arrêt de la Cour d'Appel de Paris. Le 29 décembre 2011, la Société Marketing et Distribution a saisi, sur renvoi après cassation, la Cour d'Appel de Paris autrement composée. La procédure est actuellement pendante devant cette juridiction.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

8.2. Assurances et couverture des risques

8.2.1. Présentation générale de la politique d'assurance

Mercialys, en tant que filiale du Groupe Casino, adhère en qualité d'assuré additionnel au programme d'assurance de ce dernier et bénéficie ainsi des synergies résultant de la mutualisation des couvertures au sein d'un grand Groupe, tout en disposant de garanties qui répondent à ses besoins propres et à la destination commerciale de ses actifs.

La gestion des assurances de Mercialys est placée sous la responsabilité de la Direction Assurances de Casino avec notamment les objectifs suivants :

- analyse et quantification des risques aléatoires, les couvertures d'assurances prenant en compte :
  - les capitaux exposés dans la limite du sinistre maximum possible (SMP) s'agissant des risques de dommages aux biens et ce, sur la base d'expertises préalables en valeurs d'assurances qui sont régulièrement effectuées par des experts agréés par les compagnies d'assurances ;
  - les sinistres raisonnablement escomptables s'agissant de l'assurance responsabilité civile (dommages causés aux tiers), selon les pratiques du marché de l'assurance ;
- négociation et souscription des programmes d'assurance auprès d'assureurs à la solvabilité reconnue ;
- arbitrage économique entre transfert des risques au marché de l'assurance et conservation des risques ;
- gestion administrative centralisée des polices et supervision de la gestion des sinistres conjointement avec les courtiers conseils de Casino, Gras Savoye et Siaci Saint-Honoré.

8.2.2. Eléments d'appréciation des principales couvertures souscrites

Les couvertures résumées ci-après sont celles négociées avec les assureurs pendant l'exercice 2010 et en vigueur à la date d'émission du présent rapport. Elles ne peuvent être considérées comme permanentes car sont sujettes à de possibles variations/adaptations pour tenir compte des contraintes du marché de l'assurance ou de l'évolution des risques de Mercialys à garantir.

A la date d'établissement du présent document, aucun sinistre majeur et/ou significatif n'est survenu, susceptible de modifier tant les conditions actuelles de couvertures que les montants globaux des primes assurances et/ou de l'auto assurance en cours.

8.2.3. Auto-assurance

L'auto-assurance pratiquée par Mercialys s'inscrit dans le cadre de celle du Groupe Casino. Elle vise, d'une part, l'optimisation dans la durée des budgets des primes de transfert payées aux assureurs et, d'autre part, à lisser les cycles du marché de l'assurance en adéquation avec la sinistralité éventuelle de Mercialys.

Des franchises classiques basses sont appliquées par sinistre, ainsi que des franchises stoppées par année d'assurances, ces dernières étant mutualisées au niveau de l'ensemble des filiales du Groupe Casino assurées par l'intermédiaire d'un même programme d'assurance.

Par ailleurs, en cas de sinistre dit « d'intensité », c'est-à-dire de grande importance, entraînant des dommages significatifs aux biens et/ou une perte d'exploitation consécutive, et avant indemnisation par les assureurs, Mercialys bénéficierait du support de la société captive de réassurance du Groupe Casino implantée au Luxembourg et gérée conformément à la réglementation locale et européenne.

La gestion des franchises des sinistres dits « de fréquence » est confiée aux courtiers d'assurances, sous contrôle de la Direction Assurances de Casino, mais aussi sous celui des assureurs pour les franchises les plus importantes mutualisées sur l'ensemble du Groupe Casino.

L'essentiel de l'auto assurance qui s'applique à la Société concerne les programmes dommages aux biens/pertes exploitation et la responsabilité civile générale.

8.2.4. Les couvertures d'assurances

Les couvertures dommages aux biens et responsabilité civile représentent la part la plus importante du budget assurances de Mercialys, en raison des capitaux exposés et des risques y afférents pour la Société.

Ces deux risques, importants pour Mercialys, sont garantis par l'intermédiaire de polices ayant la forme « Tous sauf » qui autorisent des couvertures plus larges dans les limites de l'offre des marchés d'assurances. Les garanties dont bénéficient Mercialys à ce titre sont comparables à celles d'entités de tailles et d'activités similaires.

8.2.4.1. Dommages aux biens et pertes d'exploitation consécutives

Pour les sinistres majeurs d'incendie et/ou d'explosion, la garantie des assureurs est accordée à hauteur d'un « sinistre maximum possible » (c'est-à-dire sur un seul site pour un seul fait générateur).

Les garanties principales accordées sont au maximum par sinistre les suivantes :

(en millions d'euros)	
Incendie, explosion, dommages électriques & Perte exploitation (sur 18 mois)	200
Effondrement des bâtiments	76
Mouvements populaires, émeutes	200
Terrorisme, couverture	200
Catastrophes naturelles	200
Recours des voisins et des tiers	15
Recours des locataires et des occupants	15
Perte d'usage/frais de mise en conformité	15
Perte de loyers	15

8.2.4.2. Responsabilité Civile

Sont notamment couverts les dommages corporels, matériels et/ou financiers subis par des tiers du fait des collaborateurs, des installations, matériels et des bâtiments. Ce programme couvre aussi, en sous limitation du plafond général des garanties qui est de 76 millions d'euros, la pollution accidentelle, ainsi que la responsabilité de la société en sa qualité d'employeur du fait des accidents du travail et des maladies professionnelles subis par ses salariés.

8.2.4.3. Assurance construction

Elle a pour objet, de couvrir la Société dans le respect des obligations légales auxquelles elle est soumise en sa qualité de maître d'ouvrage, de permettre le préfinancement et la couverture des travaux de remise en état des dommages pouvant affecter les ouvrages garantis, assujetis à l'obligation d'assurance.

Les montants des garanties en place sont conformes aux pratiques et aux limites disponibles sur du marché de l'assurance pour ce genre de risque.

8.2.5. Politique de prévention et de protection

La prévention mise en œuvre par Mercialys contre les risques de dommages aux biens continue de s'inscrire dans le cadre de celle mise en œuvre par le Groupe Casino avec le support des services ingénierie des assureurs.

Les centres commerciaux sont régulièrement visités en fonction de l'importance des capitaux assurés. Des rapports de prévention sont établis après chaque visite ; la planification et la mise en œuvre de recommandations pouvant être émises font l'objet d'un suivi commun entre Mercialys et les assureurs.

9. Comptes consolidés

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 122
Etats financiers 123
Notes aux états financiers consolidés 127

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux Actionnaires,
En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011 sur :
- le contrôle des comptes consolidés de la société Mercialys S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.
Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.
Les notes 1.5 (f) et (i) aux états financiers consolidés exposent les règles et méthodes comptables retenues par le Groupe pour la comptabilisation et la valorisation des immeubles de placement, ainsi que leurs modalités de dépréciation. Les immeubles de placement sont comptabilisés au coût amorti. Afin d'apprécier l'absence de perte de valeur sur ces immeubles de placement, le Groupe s'appuie sur la valeur de marché de ces actifs, celle-ci étant déterminée par des évaluateurs indépendants.
Nos travaux ont consisté à examiner les rapports des évaluateurs indépendants, nous assurer de la prise en compte de la situation du marché immobilier par les évaluateurs indépendants, apprécier les données et les hypothèses retenues par le Groupe pour fonder l'ensemble des estimations, notamment dans l'éventualité d'une dépréciation d'actifs, et vérifier que les notes aux états financiers fournissent une information appropriée.
Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du Groupe.
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 20 février 2012
KPMG Audit – Département de KPMG S.A.
Régis Chemouny
Associé

Lyon, le 20 février 2012
ERNST & YOUNG et Autres
Sylvain Lauria
Associé

Etats financiers

Compte de résultat consolidé

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2011, 2010 et 2009

(en milliers d'euros)		12/2011	12/2010	12/2009
Revenus locatifs		161 005	149 506	134 237
Impôt foncier non récupéré		–	(205)	(167)
Charges locatives non récupérées		(3 578)	(3 746)	(3 061)
Charges sur immeubles		(5 692)	(5 227)	(5 249)
Loyers nets	Note 2.3.1	151 735	140 328	125 760
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	Note 2.3.2	6 214	2 837	3 133
Autres charges	Note 2.3.3	(6 883)	(6 669)	(6 517)
Charges de personnel		(9 796)	(8 798)	(7 673)
Dotations aux amortissements	Note 2.3.4	(23 981)	(25 528)	(21 746)
Reprises/(Dotations) aux provisions pour risques et charges		55	39	148
Autres produits opérationnels	Note 2.3.5	121 359	122 127	555
Autres charges opérationnelles	Note 2.3.5	(90 763)	(90 754)	(525)
Résultat opérationnel		147 941	133 582	93 135
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		*519*	*370*	*310*
Coût de l'endettement financier brut		*(324)*	*(242)*	*(512)*
Produit de la trésorerie nette (Coût de l'endettement financier net)	Note 2.4.1	195	128	(202)
Autres produits financiers	Note 2.4.2	620	6	2
Autres charges financières	Note 2.4.2	(27)	(48)	(63)
Résultat financier		788	86	(262)
Impôt	Note 2.5	(1 298)	29	189
Résultat net de l'ensemble consolidé		**147 430**	**133 697**	**93 062**
Dont intérêts minoritaires		48	157	33
Dont part du Groupe		147 382	133 540	93 029
Résultat par action				
Résultat net, part du Groupe (en euro)	Note 2.6	1,60	1,46	1,09
Résultat net dilué, part du Groupe (en euro)	Note 2.6	1,60	1,45	1,09

Etat consolidé des produits et des charges comptabilisés

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2011, 2010 et 2009

(en milliers d'euros)		12/2011	12/2010	12/2009
Résultat net de l'exercice		147 430	133 697	93 062
Ecarts actuariels		(31)	(27)	20
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente		762	837	–
Impôts		(251)	(279)	(7)
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres, nets d'impôts	Note 2.14	480	531	13
Total des produits et charges comptabilisés sur l'exercice		**147 910**	**134 228**	**93 075**
Dont part du Groupe		147 862	134 071	93 042
Dont part des minoritaires		48	157	33

Bilan consolidé

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2011, 2010 et 2009

(en milliers d'euros)		12/2011	12/2010	12/2009
Immobilisations incorporelles	–	104	21	26
Immobilisations corporelles	Note 2.7	628	714	802
Immeubles de placement	Note 2.7	1 624 811	1 604 279	1 573 139
Autres actifs non courants	Note 2.8	13 602	11 738	12 964
Actifs d'impôts différés	Note 2.5.2	100	222	221
Actifs non courants		**1 639 245**	**1 616 974**	**1 587 152**
Stocks	Note 2.9	9 002		
Créances clients	Note 2.10	16 328	16 381	6 043
Autres créances	Note 2.11	34 971	24 488	13 896
Compte courant Casino SA	Note 2.12	44 358	68 209	67 034
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Note 2.12	3 143	9 156	2 869
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Note 2.12	8 937	–	–
Actifs courants		**116 739**	**118 234**	**89 842**
Total Actifs		**1 755 984**	**1 735 208**	**1 676 994**

Capitaux propres et passifs

(en milliers d'euros)		12/2011	12/2010	12/2009
Capital social		92 023	92 001	91 968
Réserves liées au capital		1 424 004	1 424 363	1 422 410
Réserves consolidées		65 573	43 390	38 685
Résultat part du Groupe		147 382	133 540	93 029
Acomptes sur dividendes		(49 593)	(45 915)	(39 790)
Capitaux propres part du Groupe		**1 679 389**	**1 647 379**	**1 606 302**
Intérêts minoritaires		492	727	606
Capitaux propres	Note 2.14	**1 679 881**	**1 648 106**	**1 606 908**
Provisions non courantes	Note 2.17	228	209	125
Dettes financières non courantes	Note 2.18	6 870	9 619	7 357
Dépôts & cautionnements		23 669	23 108	21 333
Dettes non courante d'impôt et passifs d'impôts différés	Note 2.20 Note 2.5.3	520	223	603
Passifs non courants		**31 286**	**33 159**	**29 418**
Dettes fournisseurs	Note 2.19	8 168	9 171	9 340
Dettes financières courantes	Note 2.18	4 729	2 833	3 784
Provisions courantes	Note 2.17	569	891	888
Autres dettes courantes	Note 2.20	30 286	40 418	26 029
Dettes d'impôt exigible courant	Note 2.20	1 066	631	626
Passifs courants		**44 818**	**53 944**	**40 667**
Total capitaux propres et passifs		**1 755 984**	**1 735 208**	**1 676 994**

Tableau consolidé des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)		12/2011	12/2010	12/2009
Résultat net, part du Groupe		147 382	133 540	93 029
Intérêts minoritaires		48	157	33
Résultat net de l'ensemble consolidé		**147 430**	**133 697**	**93 062**
Dotation aux amortissements et aux provisions, nette des reprises		23 648	25 343	21 613
Charges/(Produits) calculés liés aux stocks options et assimilés		425	701	611
Autres charges/(Produits) calculés [1]		3 896	5 706	(42)
Amortissements, provisions et autres éléments non décaissables		**27 968**	**31 750**	**22 182**
Résultat sur cessions d'actifs		(32 455)	(32 556)	(40)
Capacité d'Autofinancement (CAF)		**142 943**	**132 890**	**115 204**
Coût/(Produit) de l'endettement financier net (hors variation de juste valeur et amortissements)		(195)	(128)	202
Charge d'impôt (y compris différé)		1 298	(29)	(189)
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt		**144 047**	**132 734**	**115 215**
Impôts versés		(760)	(90)	(746)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité, hors dépôts et cautionnements [2]		(18 633)	(17 227)	(4 151)
Variation des dépôts et cautionnements		561	1 775	1 960
Flux nets de trésorerie générés par l'activité		**125 214**	**117 192**	**112 279**
Décaissements liés aux acquisitions :				
■ d'immeubles de placement et autres immobilisations		(143 967)	(125 352)	(25 660)
■ d'actifs financiers non courants		(4 094)	(10)	(478)
Encaissements liés aux cessions :				
■ d'immeubles de placement et autres immobilisations		110 252	112 569	2 830
■ d'actifs financiers non courants		5	5	–
Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle [3]		–	(4 433)	1 682
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement		**(37 804)**	**(17 220)**	**(21 626)**
Distribution de dividendes aux actionnaires	Note 2.15	(69 827)	(51 380)	(11 700)
Acompte sur dividendes	Note 2.15	(49 593)	(45 915)	(7 872)
Dividendes versés aux minoritaires		(282)	(37)	(43)
Augmentation et diminution de capital de la société mère [4]		356	217	(3 003)
Autres opérations avec les actionnaires minoritaires		–	1	–
Variations des actions propres		2 731	3 165	(4 131)
Augmentation des emprunts et dettes financières		–	4 401	–
Diminution des emprunts et dettes financières		(2 233)	(2 054)	(4 712)
Intérêts financiers nets versés		195	128	(202)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement		**(118 653)**	**(91 474)**	**(31 663)**
Variation de trésorerie		**(31 243)**	**8 498**	**58 991**
Trésorerie nette d'ouverture	Note 2.12	76 356	67 858	8 867
Trésorerie nette de clôture	Note 2.12	45 113	76 356	67 858
Dont :				
Compte courant Casino SA		*44 358*	*68 209*	*67 034*
Trésorerie et équivalents de trésorerie		*3 143*	*9 256*	*2 869*
Concours bancaires		*(2 388)*	*(1 009)*	*(2 045)*

[1] Les autres charges et produits calculés sont essentiellement composés de :

La désactualisation des baux à construction (Note 2.8)	(605)	(831)	(783)
Des droits d'entrée reçus des locataires, étalés sur la durée du bail	+2 600	+5 278	+ 657

[2] La variation du besoin en fond de roulement se décompose ainsi :

Créances clients	(144)	(10 338)	(1 590)
Dettes fournisseurs	(1 005)	(169)	(5)
Autres créances et dettes	(8 711)	(6 720)	(2 556)
Stocks de promotion immobilière	(8 774)	–	–
	(18 633)	(17 227)	(4 151)

[3] En début d'année 2010, le Groupe a procédé au paiement des titres de la société GM Geispolsheim acquise en fin d'année 2009 pour 4 433 milliers d'euros. Sur l'exercice 2009, seuls les frais relatifs à cette opération (129 milliers d'euros) avaient été payés. Les autres variations de périmètre comptabilisées sur l'exercice 2009 étaient liées à l'opération d'apport en nature. Elles correspondaient aux frais de l'opération (247 milliers d'euros) et à la trésorerie nette positive des sociétés acquises (2 058 milliers d'euros).

[4] Sur l'exercice 2009, le flux négatif indiqué sur la ligne « Augmentation de capital » correspondait aux frais liés aux opérations d'apport en nature et de distributions de dividende rémunérées par émission d'actions. Des frais complémentaires ont été payés sur le 1er semestre 2010 pour 440 milliers d'euros. En fin d'année 2010, la société Mercialys a réalisé une augmentation de capital de 657 milliers d'euros dans le cadre de l'attribution de plans d'actions aux salariés (Note 2.14).
En 2011, la société Mercialys a réalisé une augmentation de capital de 356 milliers d'euros dans le cadre de levées d'options réalisées par les salariés du Groupe sur des plans d'options de souscription d'actions qui leur avait été attribués.

Variation des capitaux propres consolidés

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2011, 2010 et 2009

(en milliers d'euros)	Capital	Réserves liées au capital [1]	Titres auto-détenus	Réserves et résultats consolidés	Ecarts actuariels	Actifs financiers disponibles à la vente	Capitaux propres Part du Groupe [3]	Intérêts minoritaires	Capitaux propres totaux
Au 1er janvier 2009	75 150	1 051 987	(2 631)	81 611	(1)	–	1 206 115	616	1 206 732
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	–	–	–	–	(13)	–	(13)	–	(13)
Résultat de l'exercice	–	–	–	93 029	–	–	93 029	33	93 062
Total des produits et charges comptabilisés	–	–	–	93 029	(13)	–	93 016	33	93 049
Augmentation de capital	16 818	373 103	–	–	–	–	389 921	–	389 921
Frais sur augmentation de capital	–	(3 377)	–	–	–	–	(3 377)	–	(3 377)
Opérations sur actions propres	–	–	(4 224)	61	–	–	(4 163)	–	(4 163)
Solde des dividendes versés au titre de 2008	–	–	–	(36 030)	–	–	(36 030)	(43)	(36 072)
Acompte sur dividendes versé au titre de 2009	–	–	–	(39 790)	–	–	(39 790)	–	(39 790)
Paiements en actions	–	–	–	611	–	–	611	–	611
Autres mouvements [2]	–	697	–	(697)	–	–	–	–	–
Au 31 décembre 2009	91 968	1 422 410	(6 855)	98 793	(14)	–	1 606 302	606	1 606 908
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	–	–	–	–	(18)	549	531	–	531
Résultat de l'exercice	–	–	–	133 540	–	–	133 540	157	133 697
Total des produits et charges comptabilisés	–	–	–	133 540	(18)	549	134 071	157	134 228
Augmentation de capital	32	624	–	–	–	–	657	–	657
Frais sur augmentation de capital	–	(352)	–	1	–	–	(351)	–	(351)
Opérations sur actions propres	–	–	3 199	(22)	–	–	3 177	–	3 177
Solde des dividendes versés au titre de 2009	–	–	–	(51 380)	–	–	(51 380)	(37)	(51 417)
Acompte sur dividendes versé au titre de 2010	–	–	–	(45 915)	–	–	(45 915)	–	(45 915)
Paiements en actions	–	–	–	819	–	–	819	–	819
Autres mouvements [2]	–	1 682	–	(1 682)	–	–	–	–	–
Au 31 décembre 2010	92 001	1 424 363	(3 656)	134 154	(32)	549	1 647 379	727	1 648 106
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	–	–	–	–	(20)	500	480	–	480
Résultat de l'exercice	–	–	–	147 382	–	–	147 382	48	147 430
Total des produits et charges comptabilisés	–	–	–	147 382	(20)	500	147 862	48	147 910
Augmentation de capital [4]	17	339	–	–	–	–	357	–	357
Opérations sur actions propres [5] et Note 2.14	–	–	2 889	(104)	–	–	2 785	–	2 785
Solde des dividendes versés au titre de 2010	–	–	–	(69 827)	–	–	(69 827)	(282)	(70 109)
Acompte sur dividendes versé au titre de 2011	–	–	–	(49 593)	–	–	(49 593)	–	(49 593)
Paiements en actions	–	–	–	425	–	–	425	–	425
Autres mouvements [2]	5	(698)	693	_	–	–	–	–	–
Au 31 décembre 2011	92 023	1 424 004	(74)	162 437	(52)	1 049	1 679 389	492	1 679 881

(1) Réserves liées au capital = primes d'émissions, prime d'apport, primes de fusion, réserves légales.
(2) Les autres mouvements correspondent à l'affectation de résultat en réserve légale. En 2011, ils correspondent à la réduction du capital social par annulation d'actions propres.
(3) Attribuables aux actionnaires de Mercialys SA.
(4) Voir en Note 2.14 et Note 2.16.
(5) Voir chapitre 4.4.1.du présent document de référence.

Notes aux états financiers consolidés

Notes		Pages
Informations relatives au Groupe Mercialys		128
Note 1.	Principes et méthodes comptables	128
Note 1.1.	Référentiel	128
1.1.1.	Normes, amendement de normes et interprétations applicables	128
1.1.2.	Normes et interprétations publiées mais non encore entrées en vigueur	128
Note 1.2.	Bases de préparation et de présentation des comptes consolidés	129
1.2.1.	Bases d'évaluation	129
1.2.2.	Recours à des estimations et au jugement	129
Note 1.3.	Incidence des changements de méthode	129
Note 1.4.	Positions comptables prises par le Groupe	129
Note 1.5.	Principales méthodes comptables	129
Note 2 .	Notes aux états financiers consolidés	137
Note 2.1.	Faits marquants de l'exercice	137
Note 2.2.	Périmètre de consolidation	137
Note 2.3.	Informations sur le résultat opérationnel	138
2.3.1.	Loyers nets	138
2.3.2.	Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	138
2.3.3.	Autres charges	138
2.3.4.	Amortissements, provisions et dépréciations	138
2.3.5.	Autres produits et charges opérationnels	139
Note 2.4.	Résultat financier	139
2.4.1.	Coût de l'endettement financier net	139
2.4.2.	Autres produits et charges financiers	139
Note 2.5.	Impôts	139
2.5.1.	Charge d'impôts	139
2.5.2.	Impôts différés actifs	140
2.5.3.	Impôts différés passifs	140
Note 2.6.	Résultat par action	140
Note 2.7.	Actif immobilisé	141
Note 2.8.	Autres actifs non courants	143
Note 2.9.	Stocks	144
Note 2.10.	Créances clients et comptes rattachés	144
Note 2.11.	Autres créances	144
Note 2.12.	Trésorerie et endettement financier net	145
Note 2.13.	Immeubles de placement détenus en vue de la vente	145
Note 2.14.	Capitaux propres	145
Note 2.15.	Dividendes	146
Note 2.16.	Paiement en actions	147
Note 2.17.	Provisions	149
Note 2.18.	Dettes financières	149
Note 2.19.	Dettes fournisseurs	150
Note 2.20.	Autres dettes courantes et dette d'impôt	150
Note 2.21.	Juste valeur des actifs financiers et autres actifs inscrits au bilan	151
Note 2.22.	Juste valeur des passifs financiers et autres passifs inscrits au bilan	152
Note 2.23.	Gestion du risque financier	152
Note 2.24.	Engagements hors bilan	153
2.24.1.	Engagements liés à l'activité courante	153
2.24.2.	Engagements liés aux opérations exceptionnelles	153
2.24.3.	Engagements sur contrats de location financement et contrats de location simple	154
Note 2.25.	Transactions avec les parties liées	155
Note 2.26.	Honoraires des commissaires aux comptes	157
Note 2.27.	Effectif	157
Note 2.28.	Identification de la société consolidante	157
Note 2.29.	Evénements postérieurs à la clôture	157

Informations relatives au Groupe Mercialys

Mercialys est une société anonyme de droit français, spécialisée dans l'immobilier commercial. Son siège social est situé au 10, rue Cimarosa, 75116 Paris.

Les actions de Mercialys SA sont cotées sur l'Euronext Paris compartiment A.

La société et ses filiales sont ci-après dénommées « le Groupe » ou « le Groupe Mercialys ».

Les états financiers consolidés annuels au 31 décembre 2011 reflètent la situation comptable de la Société et de ses filiales et co-entreprises ainsi que les intérêts du Groupe dans les entreprises associées.

En date du 9 février 2012, le Conseil d'administration a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés du Groupe Mercialys pour l'exercice 2011.

Note 1. Principes et méthodes comptables

Note 1.1. Référentiel

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés résumés du Groupe Mercialys sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) telles qu'adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté des comptes par le Conseil d'administration qui sont applicables au 31 décembre 2011.

Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission européenne à l'adresse suivante (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm).

Les méthodes comptables exposées ci-après ont été appliquées d'une façon permanente à l'ensemble des périodes présentées dans les états financiers consolidés, après prise en compte, ou à l'exception des nouvelles normes et interprétations décrites ci-dessous.

1.1.1. NORMES, AMENDEMENT DE NORMES ET INTERPRETATIONS APPLICABLES A PARTIR DE L'EXERCICE OUVERT AU 1ER JANVIER 2011

Les révisions de normes, nouvelles normes et interprétations suivantes sont d'application obligatoire pour l'exercice 2011 :

- IFRIC 19 – Extinction des passifs financiers avec des instruments de capitaux ;
- Amendement IAS 32 – Classement des émissions de droits ;
- Amendement IFRIC 14 – Paiements d'avance d'exigences de financement minimal ;
- IAS 24 révisée – Informations à fournir sur les parties liées ;
- Améliorations annuelles des normes IFRS (6 mai 2010).

Ces nouveaux textes publiés par l'IASB n'ont pas eu d'incidence significative sur les comptes du Groupe.

1.1.2. NORMES ET INTERPRETATIONS PUBLIEES MAIS NON ENCORE ENTREES EN VIGUEUR

Textes adoptés par l'Union européenne à la date de clôture

- Amendement IFRS 7 « Instruments financiers » : informations à fournir dans le cadre de transferts d'actifs financiers (applicable à compter du 1er juillet 2011).

Le Groupe n'a pas appliqué ce nouvel amendement par anticipation et n'anticipe pas d'impact significatif sur ses états financiers.

Textes non adoptés par l'Union européenne à la date de clôture

Sous réserve de leur adoption définitive par l'Union européenne, les normes, amendements de normes et interprétations, publiées par l'IASB et présentées ci-dessous, sont d'application obligatoire postérieurement au 31 décembre 2011 :

- Amendement IAS 1 – Présentation des états financiers (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013) ;
- Amendement IAS 12 – Impôt différé : recouvrement des actifs sous-jacents (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2012) ;
- Amendement IAS 19 – Avantages du personnel : comptabilisation des régimes à prestations définies (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013) ;
- Amendement IFRS 7 – Présentation – Compensation des actifs et passifs financiers (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013) ;
- Amendement IAS 32 – Compensation des actifs et passifs financiers (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2014) ;
- IFRS 9 – Instruments financiers : classifications et évaluations (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2015) ;
- IFRS 10 – Etats financiers consolidés (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013) ;
- IFRS 11 – « Accords conjoints » (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013) ;
- IFRS 12 – Information à fournir sur les participations dans les autres entités (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013) ;

- IFRS 13 – Evaluation de la juste valeur (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013) ;
- IAS 27 révisée – Etats financiers individuels (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013) ;
- IAS 28 révisée – Participations dans les entreprises associées et co-entreprises (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013).

Le Groupe est actuellement en cours d'appréciation des impacts, consécutifs à la première application de ces nouveaux textes.

Note 1.2. Bases de préparation et de présentation des comptes consolidés

1.2.1. BASES D'EVALUATION

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros, monnaie fonctionnelle des entités du Groupe et de présentation. Les montants indiqués dans les états financiers consolidés sont arrondis au millier le plus proche et comprennent des données individuellement arrondies. Les calculs arithmétiques effectués sur la base des éléments arrondis peuvent présenter des divergences avec les agrégats ou sous-totaux affichés.

Ils sont préparés sur la base du coût historique à l'exception des actifs financiers disponibles à la vente, évalués à la juste valeur.

1.2.2. RECOURS A DES ESTIMATIONS ET AU JUGEMENT

La préparation des états financiers consolidés requiert, de la part de la Direction, l'utilisation de jugements, d'estimations et d'hypothèses susceptibles d'avoir une incidence sur les montants d'actifs, passifs, produits et charges figurant dans les comptes, ainsi que sur les informations données dans certaines notes de l'annexe. Les hypothèses ayant par nature un caractère incertain, les réalisations pourront s'écarter des estimations. Le Groupe revoit régulièrement ses estimations et appréciations de manière à prendre en compte l'expérience passée et à intégrer les facteurs jugés pertinents au regard des conditions économiques.

Les principales rubriques des états financiers qui peuvent faire l'objet d'estimations et jugements sont la juste valeur des immeubles de placement (cf. Note 1.5 (f) et Note 2.7 (b)), ainsi que le traitement comptable relatif à l'acquisition d'immeubles de placement ; à chaque opération le Groupe analyse sur la base des actifs et de l'activité existante si l'acquisition doit être analysée comme un regroupement d'entreprises ou comme l'acquisition d'un actif isolé.

S'agissant du périmètre et du mode de consolidation à retenir, le Groupe analyse pour chaque participation l'ensemble des éléments pouvant caractériser le contrôle ou l'influence notable notamment : le pourcentage d'intérêt, les règles de gouvernance, les accords commerciaux et plus généralement l'ensemble des accords entre les parties. Note 1.5 (a) et Note 2.2.

Les états financiers reflètent les meilleures estimations, sur la base des informations disponibles à la date d'arrêté des comptes.

Note 1.3. Incidence des changements de méthode

Sur l'exercice 2011, il n'y a pas eu de changement de méthode.

Note 1.4. Positions comptables prises par le Groupe en l'absence de dispositions spécifiques prévues par les normes

En l'absence de norme ou d'interprétation applicable aux situations décrites ci-dessous, la Direction du Groupe utilise son jugement pour définir et appliquer les positions comptables les plus pertinentes.

Note 1.5. Principales méthodes comptables

(A) PERIMETRE ET METHODES DE CONSOLIDATION

Les filiales, les co-entreprises et les entreprises associées placées sous le contrôle direct ou indirect de la société mère ou sur lesquelles cette dernière exerce un contrôle, un co-contrôle ou une influence notable, sont retenues dans le périmètre de consolidation.

Filiales

Les filiales sont des entreprises contrôlées par le Groupe. Le contrôle est le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de l'entreprise de manière à obtenir des avantages des activités de celle-ci. Le contrôle est généralement présumé exister si le Groupe détient, directement ou indirectement, plus de la moitié des droits de vote de l'entreprise contrôlée. Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés à compter de la date du transfert du contrôle effectif jusqu'à la date où le contrôle cesse d'exister. Les filiales, quel que soit le pourcentage de détention, sont consolidées dans le bilan du Groupe selon la méthode de l'intégration globale.

Co-entreprises

Les co-entreprises sont les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint, c'est-à-dire dont il partage le contrôle des activités économiques en vertu d'un accord contractuel. Les co-entreprises sont comptabilisées dans le bilan consolidé selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

Entreprises associées

Les entreprises associées sont celles dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles, mais dont il n'a pas le contrôle. Les entreprises associées sont comptabilisées dans le bilan consolidé selon la méthode de la mise en équivalence. Le goodwill lié à ces entités est inclus dans la valeur comptable de la participation.

Pour les entités autres que les entités ad hoc, le contrôle est apprécié sur la base des droits de vote actuels et potentiels.
Une entité peut posséder des bons de souscription d'action, des options d'achat d'action, des instruments d'emprunt ou de capitaux propres convertibles en actions ordinaires ou autres instruments

analogues qui, s'ils sont exercés ou convertis, ont la faculté de donner à l'entité un pouvoir de vote ou de restreindre le pouvoir de vote d'un tiers sur les politiques financières et opérationnelles d'une autre entité. L'existence et l'effet des droits de vote potentiels exerçables ou convertibles, y compris des droits de votes potentiels détenus par une autre entité, sont pris en considération après que l'entité ait apprécié si elle détient le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles d'une autre entité. Les droits de vote potentiels ne sont pas actuellement exerçables ou convertibles lorsque, par exemple, ils ne peuvent être exercés ou convertis qu'à une date future ou uniquement si se produit un évènement futur.
Pour les entités ad hoc, le contrôle est apprécié à partir d'une analyse de l'exposition du Groupe aux risques et avantages de l'entité.
Une entité ad hoc doit être consolidée quand, en substance :

- la relation entre l'entité ad hoc et l'entreprise indique que l'entité ad hoc est contrôlée par l'entreprise ;
- les activités de l'entité ad hoc sont menées pour le compte de l'entreprise selon ses besoins opérationnels spécifiques de façon à ce que l'entreprise obtienne des avantages de l'activité de l'entité ad hoc ;
- l'entreprise a les pouvoirs de décision pour obtenir la majorité des avantages des activités de l'entité ad hoc ou, en mettant en place un mécanisme de « pilotage automatique », l'entreprise a délégué ces pouvoirs de décisions ;
- l'entreprise a le droit d'obtenir la majorité des avantages de l'entité ad hoc et par conséquent peut être exposée aux risques liés aux activités de l'entité ad hoc ;
- l'entreprise conserve la majorité des risques résiduels ou inhérents à la propriété relatif à l'entité ad hoc ou à ses actifs afin d'obtenir des avantages de ses activités.

(B) REGROUPEMENT D'ENTREPRISES

En application d'IFRS 3 révisée la contrepartie transférée (prix d'acquisition) est évaluée à la juste valeur des actifs remis, capitaux propres émis et passifs encourus à la date de l'échange. Les actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise sont évalués à leur juste valeur à la date de l'acquisition. Les coûts directement attribuables à la prise de contrôle sont comptabilisés « Autres charges opérationnelles ».

Tout excédent de la contrepartie transférée sur la quote-part du Groupe dans la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise donne lieu à la comptabilisation d'un goodwill. A la date de prise de contrôle et pour chaque regroupement, le Groupe a la possibilité d'opter soit pour un goodwill partiel (se limitant à la quote-part acquise par le Groupe) soit pour un goodwill complet. Dans le cas d'une option pour la méthode du goodwill complet, les intérêts minoritaires sont évalués à la juste valeur et le Groupe comptabilise un goodwill sur l'intégralité des actifs et passifs identifiables.
Les regroupements d'entreprises antérieurs au 1er janvier 2010 étaient traités selon la méthode du goodwill partiel, seule méthode applicable avant IFRS3 révisée.

En cas d'acquisition par étapes, la participation antérieurement détenue fait l'objet d'une réévaluation à la juste valeur à la date de prise de contrôle. L'écart entre la juste valeur et la valeur nette comptable de cette participation est enregistrée directement en résultat (« Autres produits opérationnels » ou « Autres charges opérationnelles »).

Les montants comptabilisés à la date d'acquisition peuvent donner lieu à ajustement, à condition que les éléments permettant d'ajuster ces montants correspondent à des informations nouvelles portées à la connaissance de l'acquéreur et trouvant leur origine dans des faits et circonstances antérieurement à la date d'acquisition. Au-delà de la période d'évaluation (d'une durée maximum de 12 mois après la date de prise de contrôle de l'entité acquise) le goodwill ne peut faire l'objet d'aucun ajustement ultérieur; l'acquisition ultérieure d'intérêts minoritaires ne donne pas lieu à la constatation d'un goodwill complémentaire.

Par ailleurs, les compléments de prix sont inclus dans le coût d'acquisition à leur juste valeur dès la date d'acquisition et quelle que soit leur probabilité de survenance. Durant la période d'évaluation, les ajustements ultérieurs trouvent leur contrepartie en goodwill lorsqu'ils se rapportent à des faits et circonstances existant lors de l'acquisition; au-delà, les ajustements de compléments de prix sont comptabilisés directement en résultat (« Autres produits opérationnels » ou « Autres charges opérationnelles »), sauf si les compléments de prix avaient comme contrepartie un instrument de capitaux propres. Dans ce dernier cas, le complément de prix n'est pas réévalué ultérieurement.

(C) DATE DE CLOTURE

Les sociétés du périmètre de consolidation clôturent leurs comptes au 31 décembre.

(D) TRANSACTIONS ELIMINEES DANS LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Les soldes bilantiels et les produits et charges résultant des transactions intragroupe sont éliminées lors de la préparation des états financiers consolidés.

(E) CLASSIFICATION AU BILAN

Les actifs devant être réalisés, consommés ou cédés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture, sont classés en « actifs courants », de même que les actifs détenus dans le but d'être cédés, la trésorerie ou les équivalents de trésorerie. Tous les autres actifs sont classés en « actifs non courants ». Les passifs devant être réglés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture sont classés en « passifs courants ». Le cycle normal d'exploitation du Groupe est de douze mois.
Les impôts différés sont, quant à eux, toujours présentés en actifs ou passifs non courants.

(F) IMMEUBLES DE PLACEMENT

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par le Groupe pour en retirer des loyers, ou pour valoriser le capital, ou les deux. Les immeubles de placement sont comptabilisés et évalués conformément aux dispositions de la norme IAS 40.

Dans le Groupe, les galeries marchandes sont reconnues comme des immeubles de placement.

Après leur comptabilisation initiale, ils sont évalués au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur éventuelles. La juste valeur est par ailleurs donnée dans l'annexe en Note 2.7 (b). Les modes et durées d'amortissement sont identiques à ceux qui sont utilisés pour les immobilisations corporelles.

Les galeries marchandes détenues par le Groupe font l'objet d'évaluations par des experts conformément aux règles de déontologie de la profession d'Expert Immobilier édictées par le R.I.C.S. (Royal Institution of Chartered Surveyors), en utilisant les méthodes d'évaluation de la valeur vénale de chacun des actifs, conformément aux prescriptions de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière de juin 2006 (3ème édition) et du rapport du groupe de travail de la commission des opérations de bourse (COB) et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) de 2000 sur l'expertise immobilière des actifs des sociétés faisant appel public à l'épargne. L'ensemble des actifs composant le patrimoine de Mercialys est soumis à expertise par rotation d'un tiers par an et par actualisation sur les deux autres tiers. Conformément au rapport COB/CNC de 2000, deux approches sont retenues pour déterminer la valeur vénale de chaque actif :

- La première approche, l'approche par capitalisation du revenu, consiste à apprécier le revenu locatif net de l'actif et à lui appliquer un taux de rendement correspondant à celui pratiqué sur le marché immobilier correspondant (prise en compte de la surface de vente, la configuration, la concurrence, le mode de propriété, le potentiel locatif et d'extension et comparabilité avec des transactions récentes) et, tenant compte du niveau de loyer effectif duquel est retiré le montant des charges et travaux non refacturables par rapport au prix de marché et de la vacance.
- La deuxième approche, l'approche par les flux de trésorerie actualisés, consistant à actualiser les flux futurs de revenus et de dépenses, permet de tenir compte année après année, des ajustements de loyer prévisionnel, de la vacance et d'autres paramètres prévisionnels tels que la durée de commercialisation ainsi que les dépenses d'investissement supportées par le bailleur.

Le taux d'actualisation retenu prend en compte le taux sans risque du marché (OAT TEC 10 ans) auquel est ajoutée une prime de risque et de liquidité du marché de l'immobilier, ainsi que d'éventuelles primes de risque pour obsolescence et pour risque locatif.

Pour les actifs de petite taille, une valorisation par comparaison avec des valeurs de transaction sur des actifs similaires a également été réalisée.

(G) PRIX DE REVIENT DES IMMOBILISATIONS

Les frais d'acquisition d'immobilisations sont incorporés au coût d'acquisition de ces immobilisations pour leur montant brut d'impôt.

Figurent notamment en immeubles de placement les indemnités d'éviction versées au locataire lors de la résiliation d'un bail en cours :

- Remplacement d'un locataire : si le versement de l'indemnité permet d'augmenter le niveau de performance de l'actif, cette dépense est incluse dans le coût de l'actif ; dans le cas contraire, cette dépense est comptabilisée en charge de l'exercice.
- Restructuration d'un site : si le versement de l'indemnité s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation d'un immeuble, cette dépense est incluse dans le coût de revient des travaux réalisés.

Les coûts d'emprunt qui sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif, dont la préparation préalable à l'utilisation ou la vente prévue, nécessite un délai substantiel (généralement supérieur à six mois), sont incorporés au coût de cet actif. Tous les autres coûts d'emprunt sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus. Les coûts d'emprunt sont les intérêts et autres coûts supportés par une entreprise dans le cadre d'un emprunt de fonds.

(H) AMORTISSEMENTS

Les immobilisations et immeubles de placement sont comptabilisés selon la méthode des composants et font l'objet d'un amortissement. Pour les constructions, quatre composants ont été identifiés : gros œuvre, étanchéité toiture, protection incendie de la coque et agencements. Les composants «étanchéité toiture » et « protection incendie de la coque » ne sont identifiés que lors de rénovations importantes. Dans les autres cas, ils ne sont pas séparés du « gros œuvre ».
Les immobilisations corporelles, à l'exception des terrains (non amortissables), font l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée d'utilité attendue pour chaque catégorie de biens, avec une valeur résiduelle généralement nulle :

Nature des immobilisations	Durée d'amortissement
Agencements et aménagements des terrains	40 ans
Bâtiments, construction (gros œuvre)	40 ans
Etanchéité de la toiture	15 ans
Protection incendie de la coque	25 ans
Agencements modifications ou transformation de locaux	10 ans – 20 ans

Pour tenir compte du retour d'expérience sur le programme Alcudia, des évolutions technologiques des matériaux utilisés et de la politique de maintenance préventive, les durées d'amortissement de certains composants ont été revues afin de refléter au mieux leur durée de vie économique. En conséquence, le Groupe Mercialys a modifié de manière prospective à compter du 1er janvier 2011 les durées d'amortissements des actifs concernés. (Note 2.3.4)

(I) DEPRECIATION DES ACTIFS NON COURANTS

La norme IAS 36 définit les procédures qu'une entreprise doit appliquer pour s'assurer que la valeur nette comptable de ses actifs (immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement) n'excède pas leur valeur recouvrable, c'est-à-dire le montant qui sera recouvré par leur utilisation ou leur vente.

La valeur recouvrable d'un actif est estimée chaque fois qu'il existe un indice montrant que cet actif a pu perdre de sa valeur.

Unité génératrice de trésorerie (UGT)

L'Unité Génératrice de Trésorerie est le plus petit groupe d'actifs qui inclut l'actif et dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie largement indépendantes de celles générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs. Le Groupe définit l'UGT comme étant le site commercial.

Indice de perte de valeur

Le test de dépréciation n'est effectué que lorsqu'il existe des indices révélant une altération de valeur, tels qu'un changement important de l'environnement de l'exploitation des actifs, une performance économique inférieure à celle attendue ou une valeur vénale inférieure à la valeur nette comptable des actifs.

Détermination de la valeur recouvrable

La valeur recouvrable d'un actif est la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de sortie et la valeur d'utilité. Elle est estimée pour chaque actif isolé. Si cela n'est pas possible, les actifs sont regroupés en groupe d'UGT pour lesquelles la valeur recouvrable est alors déterminée.

La juste valeur diminuée des coûts de sortie est le montant qui peut être obtenu de la vente d'un actif lors d'une transaction dans des conditions de concurrence normale entre des parties bien informées et consentantes, diminué des coûts de sortie. La juste valeur correspond généralement à la valeur vénale donnée par des experts indépendants.

La valeur d'utilité est la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés attendus de l'utilisation continue d'un actif et de sa sortie à la fin de sa durée d'utilité. Elle est déterminée, en interne ou par des experts externes, à partir de la capitalisation des loyers futurs du site. Le taux de capitalisation retenu est le taux de rendement correspondant à celui pratiqué sur le marché pour un même type d'actif et, en tenant compte du niveau de loyer effectif par rapport au prix de marché.

(J) LOCATION

Les contrats de location financement, qui transfèrent au Groupe la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif loué, sont comptabilisés au bilan au début de la période de location à la juste valeur du bien loué, ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

Les immeubles dont le Groupe a la disposition par des contrats de location financement, sont comptabilisés au bilan et au compte de résultat comme si elles avaient été acquises par emprunt. Ils sont comptabilisés en immeubles de placement en contrepartie d'un emprunt inscrit en passif financier. Les paiements au titre des loyers sont ventilés entre charge financière et amortissement du solde de l'emprunt.

Les paiements futurs au titre des contrats de location-financement sont actualisés et portés au bilan du Groupe dans les passifs financiers. Les paiements au titre des contrats de location simple sont comptabilisés comme une charge de la période au cours de laquelle ils sont encourus.

Les biens pris en contrat de location financement sont amortis sur leur durée d'utilité attendue de manière similaire aux immobilisations de même nature, ou sur la durée du contrat si celle-ci est inférieure et si le Groupe n'a pas une certitude raisonnable de devenir propriétaire de l'actif au terme du contrat de location.

(K) ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers sont classés en quatre catégories selon leur nature et l'intention de détention :
- les actifs détenus jusqu'à l'échéance ;
- les actifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat ;
- les prêts et créances ;
- les actifs disponibles à la vente.

Mercialys n'est concerné que par les deux dernières catégories.

La ventilation des actifs financiers entre courants et non courants est déterminée par leur échéance à la date d'arrêté : inférieure ou supérieure à un an.

Evaluation et comptabilisation initiale des actifs financiers

A l'exception des actifs évalués à la juste valeur par résultat, tous les actifs financiers sont initialement comptabilisés au coût qui correspond à la juste valeur du prix payé augmenté des coûts d'acquisition.

Prêts et créances

Ils représentent les actifs financiers, émis ou acquis par le Groupe qui sont la contrepartie d'une remise directe d'argent, de biens ou de services à un débiteur. Ils sont évalués au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Les prêts et créances à long terme non rémunérés ou rémunérés à un taux inférieur à celui du marché sont, lorsque les sommes sont significatives, actualisés. Les dépréciations éventuelles sont enregistrées en résultat.
Les créances clients sont reconnues et comptabilisées pour le montant initial de la facture, déduction faite des dépréciations des montants non recouvrables. Les créances clients sont maintenues à

l'actif du bilan tant que l'ensemble des risques et avantages qui leur sont associés ne sont pas transférés à un tiers.

Actifs disponibles à la vente

Ils représentent tous les autres actifs financiers. Ils sont évalués à leur juste valeur et les variations de juste valeur sont comptabilisées en capitaux propres jusqu'à ce que l'actif soit vendu, encaissé ou sorti d'une autre manière ou jusqu'à ce qu'il soit démontré que l'actif a perdu de la valeur de façon prolongée ou significative. Dans ces cas, le profit ou la perte, enregistré jusqu'alors en capitaux propres est transféré en résultat.
Lorsque l'actif disponible à la vente est un instrument de capitaux propres, la dépréciation est définitive. Les variations ultérieures positives de juste valeur sont comptabilisées directement en capitaux propres.
Lorsque l'actif disponible à la vente est un instrument de dette, toute appréciation ultérieure est comptabilisée en résultat à hauteur de la dépréciation antérieurement constatée en résultat.
Cette catégorie comprend principalement les titres de participation non consolidés. Les actifs disponibles à la vente sont présentés en actifs financiers non courants.

(L) ACTIFS NON COURANTS

Les actifs non courants sont essentiellement constitués des produits à recevoir des locataires dans le cadre des baux à construction ; en substance, la remise par le locataire au bailleur de la construction en fin de bail, s'analyse comme un complément de loyer payable en nature et est étalé sur la durée du bail. A l'échéance, ce compte de produits à recevoir est soldé par un compte d'immobilisations. Les échéances étant à l'origine supérieures à un an, le montant est actualisé.

(M) STOCKS

Les stocks intègrent les programmes en cours de développement pour le compte de tiers.
Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks en cours est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

(N) TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les liquidités et les placements à court terme.
Pour être éligible au classement d'équivalent de trésorerie, conformément à la norme IAS 7, les placements doivent remplir quatre conditions :

- placement à court terme ;
- placement très liquide ;
- placement facilement convertible en un montant connu de trésorerie ;
- risque négligeable de changement de valeur.

(O) IMMEUBLES DE PLACEMENT DETENUS EN VUE DE LA VENTE

Ces immeubles de placement destinés à être cédés sont évalués au montant le plus bas entre leur valeur comptable et leur juste valeur diminuée des coûts de la vente.
Ils sont classés comme des actifs détenus en vue de la vente si leur valeur comptable est recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par une utilisation continue.
Cette condition est considérée comme remplie uniquement lorsque la vente est hautement probable et que l'actif destiné à être cédé est disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel.
La Direction doit être engagée dans un plan de vente, qui devrait se traduire, sur le plan comptable, par la conclusion d'une vente dans un délai d'un an à compter de la date de cette classification.
Les immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement, une fois classées comme détenues en vue de la vente, ne sont plus amorties.

(P) CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres regroupent deux catégories de propriétaires : les propriétaires de la société mère d'une part (actionnaires de Mercialys), et les détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle d'autre part (actionnaires minoritaires des filiales). Une participation ne donnant pas le contrôle est définie comme la part d'intérêt dans une filiale qui n'est pas attribuable directement ou indirectement à une société mère (ci-après « intérêts minoritaires » ou « intérêts ne donnant pas le contrôle »).

Les transactions réalisées avec les actionnaires minoritaires induisant une variation de parts d'intérêt de la société mère sans perte de contrôle affectent uniquement les capitaux propres car le contrôle ne change pas au sein de l'entité économique. Dans le cas d'une acquisition d'une participation complémentaire dans une filiale consolidée par intégration globale, le Groupe comptabilise la différence entre le coût d'acquisition et la valeur comptable des intérêts minoritaires en variation des capitaux propres attribuables aux actionnaires de Mercialys. Les frais attachés à ces opérations sont également enregistrés au sein des capitaux propres. Il en est de même pour les frais attachés aux cessions sans perte de contrôle.

Concernant la cession d'intérêts majoritaires induisant une perte de contrôle, le Groupe constate une cession à 100% des titres détenus suivie, le cas échéant, d'une acquisition à la juste-valeur de la part conservée. Ainsi, le Groupe constate un résultat de cession, présenté en « Autres produits opérationnels » ou en « Autres charges opérationnelles », sur la totalité de sa participation (part cédée et part conservée), revenant à réévaluer la partie conservée par le résultat.
Le classement en capitaux propres dépend de l'analyse spécifique des caractéristiques de chaque instrument émis par le Groupe.

Les frais (lorsque éligibles) directement attribuables aux opérations de capital ou sur instruments de capitaux propres sont comptabilisés, nets d'impôt, en diminution des capitaux propres. Les autres frais sont portés en charges de l'exercice.

Les actions propres sont enregistrées à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres. Le produit de la cession éventuelle des actions propres est inscrit directement en augmentation des capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus ou moins-values de cession, nettes de l'effet d'impôt attaché, n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

Des options de souscription d'actions et des actions gratuites sont accordées aux dirigeants et à certains salariés du Groupe. L'avantage accordé au titre des plans de stock-options, évalué à la juste valeur au moment de l'attribution de l'option, constitue un complément de rémunération. Il est comptabilisé en charges de personnel sur la durée de l'acquisition des droits représentatifs de l'avantage consenti.
La juste valeur des options est déterminée en utilisant le modèle de valorisation de Black & Scholes, en fonction des caractéristiques du plan, des données de marché (prix actuel des actions sous-jacentes, volatilité, taux d'intérêt sans risque…) lors de l'attribution et d'une hypothèse de présence des bénéficiaires à l'issue de la période d'acquisition des droits.
S'agissant des actions gratuites, la juste valeur est également déterminée en fonction des caractéristiques du plan, des données de marché lors de l'attribution et d'une hypothèse de présence à l'issue de la période d'acquisition des droits. Si le plan ne spécifie pas de conditions d'acquisition, la charge est comptabilisée entièrement dès que le plan est accordé, sinon la charge est constatée sur la période d'acquisition en fonction de la réalisation des conditions.

(Q) PROVISIONS

Engagements de retraite et assimilés

Les sociétés du Groupe participent à la constitution de différents types d'avantages au personnel de leurs salariés.

Dans le cadre de régimes à cotisations définies, le Groupe n'a pas d'obligation d'effectuer des versements supplémentaires en sus des cotisations déjà versées à un fond, si ce dernier n'a pas suffisamment d'actifs pour servir les avantages correspondant aux services rendus par le personnel pendant la période en cours et les périodes antérieures. Pour ces régimes, les cotisations sont inscrites en charges lorsqu'elles sont encourues.

Dans le cadre de régimes à prestations définies, les engagements sont évalués suivant la méthode des unités de crédit projetées sur la base des conventions ou des accords en vigueur dans chaque société. Selon cette méthode, chaque période de service donne lieu à une unité supplémentaire de droits à prestations et chaque unité est évaluée séparément pour obtenir l'obligation finale. Cette obligation est ensuite actualisée. Les hypothèses actuarielles utilisées pour déterminer les engagements varient selon les conditions économiques du pays dans lequel le régime est situé. Ces régimes et les indemnités de fin de contrat font l'objet d'une évaluation actuarielle par des actuaires indépendants chaque année pour les régimes les plus importants et à intervalles réguliers pour les autres régimes. Ces évaluations tiennent compte notamment du niveau de rémunération future, de la durée d'activité probable des salariés, de l'espérance de vie et de la rotation du personnel.
Les gains et pertes actuariels résultent des modifications d'hypothèses et de la différence entre les résultats estimés selon les hypothèses actuarielles et les résultats effectifs. Ces écarts sont comptabilisés immédiatement en capitaux propres pour l'ensemble des écarts actuariels portant sur des régimes à prestations définies.

Le coût des services passés, désignant l'accroissement d'une obligation suite à l'introduction d'un nouveau régime ou d'une modification d'un régime existant, est étalé linéairement sur la durée moyenne restant à courir jusqu'à ce que les droits soient acquis, ou est comptabilisé immédiatement en charges si les droits à prestations sont déjà acquis.

Les charges relatives à ce type de régimes sont comptabilisées en résultat opérationnel (coûts des services rendus) et en « Autres produits et charges financiers » (coûts financiers).
Les réductions, les règlements et les coûts des services passés sont comptabilisés en résultat opérationnel ou en « Autres produits et charges financiers » selon leur nature. La provision comptabilisée au bilan correspond à la valeur actualisée des engagements ainsi évalués, déduction faite de la juste valeur des actifs des régimes et du coût des services passés non encore amortis.

Autres provisions

Une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un évènement passé, et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation, et que le montant peut être estimé de manière fiable.

Lorsque l'effet de la valeur temps est significatif, le montant de la provision est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus.

(R) IMPOTS EXIGIBLES ET DIFFERES

Le 1er novembre 2005, Mercialys a opté pour le régime fiscal des SIIC qui lui est applicable à compter de cette date.
Ce régime exonère d'impôt les opérations de location d'immeubles et les plus-values de cession. En contrepartie de cette exonération, la société est tenue de distribuer 85% de son résultat de location et 50% de ses résultats de cession d'immeubles.
Par ailleurs, le régime SIIC impose que Mercialys ne soit pas détenue à plus de 60% par un seul actionnaire ou groupe agissant de concert et que 15% des actionnaires détiennent moins de 2% du capital social de la Société.
Lors de son option au régime SIIC, Mercialys a imposé l'ensemble de ses plus-values latentes au taux de 16,5% (immeubles et titres

des filiales non soumises à l'impôt sur les sociétés). En conséquence de l'exercice de cette option, il n'existe plus dans la société mère, ni plus-values latentes, ni résultat de location d'immeubles susceptibles d'être imposés à l'avenir.

(S) PASSIFS FINANCIERS

Définition

Les passifs financiers sont classés en deux catégories et comprennent :
- les emprunts au coût amorti et ;
- des passifs financiers comptabilisés à la juste valeur par le compte de résultat.

La ventilation des passifs financiers entre courants et non courants est déterminée par leur échéance à la date d'arrêté : inférieure ou supérieure à un an.

Evaluation et comptabilisation des passifs financiers

L'évaluation des passifs financiers dépend de leur classification selon IAS 39.

- Passifs financiers comptabilisés au coût amorti

Les emprunts et autres passifs financiers sont généralement comptabilisés au coût amorti calculé à l'aide du taux d'intérêt effectif, sauf dans le cadre de la comptabilité de couverture.
Les frais et primes d'émission et les primes de remboursement font partie du coût amorti des emprunts et dettes financières. Ils sont présentés en diminution ou en augmentation des emprunts, selon le cas, et ils sont amortis de manière actuarielle.

- Passifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat

Ils représentent les passifs détenus à des fins de transaction, c'est-à-dire les passifs qui répondent à une intention de réalisation à court terme. Ils sont évalués à la juste valeur et les variations de juste valeur sont comptabilisées par le compte de résultat.

(T) REVENUS LOCATIFS

La location des biens immobiliers par le Groupe à ses locataires génère des revenus locatifs ; les montants facturés sont comptabilisés sur la période de location concernée. Dans le cas particulier des baux à construction, la remise par le locataire au bailleur de la construction en fin de bail, s'analyse comme un complément de loyer payable en nature, étalé sur la durée du bail.
Les avantages accordés aux locataires sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée du contrat.
Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, des revenus locatifs de l'exercice. La période de référence retenue pour l'étalement est la période ferme du bail.

Les revenus locatifs comprennent également les éventuels droits d'entrée payés en sus du loyer par les locataires lors de la conclusion du bail ; s'ils sont analysés comme des compléments de loyers, ces droits sont étalés sur la première période ferme du bail, soit en général trois ans. Dans les cas contraires, ils sont enregistrés en totalité en produits au cours de l'exercice de l'entrée dans les lieux du locataire.

Les loyers nets correspondent à la différence entre les revenus locatifs et les charges afférentes. Ces charges directement affectables aux sites regroupent les impôts fonciers et les charges locatives non refacturées aux locataires, ainsi que les charges sur immeubles. Ces charges ne comprennent pas les charges comptabilisées par le Groupe comme « Autres charges » et « Charges de personnel ».

(U) COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

Le coût de l'endettement financier net est constitué de l'ensemble des résultats produits par les éléments constitutifs de l'endettement financier net pendant la période, y compris les produits et résultats de cession des équivalents de trésorerie ainsi que la charge d'intérêts attachés aux contrats de locations financements.
L'endettement financier net est composé des emprunts et des dettes financières nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie et du compte courant Casino.

(V) AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

Les autres produits et charges financiers sont composés des intérêts sur les comptes courants conclus avec des sociétés non consolidées ou partiellement intégrées, et des charges de désactualisation de l'exit tax à payer.

(W) RESULTAT PAR ACTION

Le résultat par action de base est calculé sur le nombre moyen d'actions pondéré selon la date de création des actions au cours de l'exercice, déduction faite des actions propres.
Le résultat par action dilué est calculé selon la méthode du rachat d'actions (« Treasury stock method »), qui au dénominateur, rajoute au nombre basique d'actions, le nombre d'actions potentielles qui résulteront de la conversion ou de l'exercice des instruments dilutifs (bons de souscription, options), déduction faite des actions qui pourraient être rachetées au prix de marché avec les fonds recueillis de l'exercice des instruments concernés. Le prix de marché correspond au cours moyen de l'action sur l'exercice.

Les instruments de capitaux propres donnant accès au capital ne sont retenus dans le calcul que pour autant qu'ils aient un effet dilutif sur le résultat par action.

(X) INFORMATION SECTORIELLE

L'information sectorielle reflète la vue du management et est établie sur la base du reporting interne utilisé par le Principal Décideur Opérationnel (le Président-Directeur Général) pour mettre en œuvre l'allocation des ressources et évaluer la performance du Groupe.
La Direction Générale du Groupe n'utilisant pas de découpage de l'activité pour examiner les résultats opérationnels, aucune information sectorielle n'est communiquée dans les états financiers.

A ce jour, il n'y a qu'un seul secteur géographique, le Groupe étant doté d'un portefeuille d'actifs exclusivement situés en France. Cependant, à l'avenir, le Groupe ne s'interdisant pas de procéder à des investissements hors de France, d'autres secteurs géographiques pourront être remontés.

Note 2. Notes aux états financiers consolidés

Note 2.1. Faits marquants de l'exercice

Au cours de l'année 2011, Mercialys a poursuivi le déploiement de son programme d'investissement L'Esprit Voisin. 11 projets ont ainsi été livrés pendant l'exercice auxquels s'ajoute l'acquisition du centre commercial de Brive Malemort en décembre 2011. Au total, ce sont 155 millions d'euros qui ont été investis sur l'année. Parallèlement, Mercialys a poursuivi sa politique de rotation des actifs initiée en 2010 : le Groupe a ainsi cédé 16 actifs au cours de l'année 2011 représentant un montant total de 120 millions d'euros actes en main, soit environ 5% de la valeur du portefeuille de Mercialys.

Les actifs cédés sont des actifs matures constitués essentiellement de galeries de services, d'actifs isolés et de divers lots de copropriété ainsi que de deux centres commerciaux jugés à maturité situés à Nevers et Béziers. La plus-value nette totale dégagée sur l'ensemble des cessions 2011 s'est élevée à 30,6 millions d'euros.
Mercialys et Union Investment ont créé en 2011 un fonds d'actifs commerciaux au travers d'un OPCI : UIR2, détenu à 80,02% par Union Investment et 19,98% par Mercialys. Au vu des critères exposés à la Note 1.2.2., Mercialys n'exerce pas d'influence notable dans cet OPCI. Les titres d'UIR2 ont été classés en actifs disponibles à la vente.

Note 2.2. Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2011, le périmètre de consolidation est constitué des sociétés suivantes, de droit français :

Dénomination	Méthode	% d'intérêt	% de contrôle
Mercialys SA	IG	Société mère	Société mère
Mercialys Gestion SAS	IG	100,00%	100,00%
SCI Bourg en Bresse Kennedy	IG	96,47%	100,00%
SCI Toulon Bon Rencontre	IG	96,67%	100,00%
SCI Kerbernard	IG	98,31%	100,00%
Point Confort SA	IG	100,00%	100,00%
Corin Asset Management SAS	IP	40,00%	40,00%
SCI La Diane	IG	100,00%	100,00%
Société de centre commercial de Lons SNC	IG	100,00%	100,00%
Société du Centre Commercial de Narbonne SNC	IG	100,00%	100,00%
FISO SNC	IG	100,00%	100,00%
Kretiaux SAS	IG	100,00%	100,00%
Vendolonne SNC	IG	100,00%	100,00%
SAS des salins	IG	100,00%	100,00%
SCI Timur	IG	100,00%	100,00%
SNC Agout	IG	100,00%	100,00%
SNC Géante Periaz	IG	100,00%	100,00%
SNC Dentelle	IG	100,00%	100,00%
SNC Chantecouriol	IG	100,00%	100,00%
SCI GM Geispolsheim	IP	50,00%	50,00%
SCI Caserne de Bonne	IG	100,00%	100,00%
SNC Pessac2	IG	100,00%	100,00%

IG : Intégration globale – IP : Intégration proportionnelle

Note 2.3. Informations sur le résultat opérationnel

2.3.1. LOYERS NETS

(en milliers d'euros)	12/2011	12/2010	12/2009
Loyers [1]	153 385	144 695	130 911
Droits d'entrée et autres indemnités	7 621	4 811	3 326
Revenus locatifs	161 005	149 506	134 237
Impôt foncier	(10 994)	(9 841)	(8 956)
Refacturation aux locataires	10 994	9 636	8 789
Impôt foncier non récupéré	–	(205)	(167)
Charges locatives	(31 387)	(29 790)	(26 139)
Refacturation aux locataires	27 809	26 044	23 078
Charges locatives non récupérées	(3 578)	(3 746)	(3 061)
Honoraires de gestion	(5 576)	(5 830)	(5 180)
Refacturation aux locataires	3 258	2 854	2 179
Pertes et dépréciations sur créances	(1 997)	(1 154)	(708)
Autres charges [2]	(1 377)	(1 097)	(1 540)
Charges sur immeubles	(5 692)	(5 227)	(5 249)
Loyers nets	**151 735**	140 328	125 760

[1] Dont partie variable : 1 794 milliers d'euros en 2011 contre 1 879 et 2 057 milliers d'euros respectivement en 2010 et 2009.
[2] Les autres charges comprennent notamment les loyers versés au titre des baux à construction et des baux emphytéotiques, les honoraires versés à des tiers et les frais d'entretien non récupérables et non immobilisables des centres commerciaux.

2.3.2. REVENUS DE GESTION, D'ADMINISTRATION ET D'AUTRES ACTIVITES

Les revenus de gestion, d'administration et d'autres activités correspondent aux honoraires facturés au titre des activités annexes (commercialisation, cession de fonds de commerce, direction de centre, prestation de conseil « Alcudia »).
Les honoraires facturés ont connu une forte augmentation sur l'exercice 2011. Ils s'établissent à 6,2 millions d'euros au 31 décembre 2011 contre 2,8 millions d'euros au 31 décembre 2010. L'année 2011 a, en effet, bénéficié du développement de l'activité de prestation de service pour compte de tiers. Mercialys a ainsi comptabilisé 2,2 millions d'euros en 2011 au titre d'honoraires de conseil perçus dans le cadre de la création d'un fonds d'actifs commerciaux matures avec Union Investment. Mercialys a également facturé 0,8 million d'euros d'honoraires non récurrents de conseil, d'asset management et de commercialisation dans le cadre de prestations réalisées pour des sociétés tierces.

2.3.3. AUTRES CHARGES

Les autres charges comprennent principalement les coûts de structure. Ces coûts de structure regroupent notamment les dépenses de communication financière, les jetons de présence versés aux membres du Conseil d'administration, les honoraires versés au Groupe Casino pour les travaux objets de la Convention de Prestation de Services (comptabilité, gestion financière, direction des ressources humaines, gestion, informatique) et les dépenses d'expertise du parc immobilier.

Le Groupe n'a pas enregistré de frais de recherche et de développement au cours des exercices 2011, 2010 et 2009.

2.3.4. AMORTISSEMENTS, PROVISIONS ET DEPRECIATIONS

(en milliers d'euros)	12/2011	12/2010	12/2009
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles et immeubles de placement	(23 002)	(24 548)	(20 766)
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles en location financement	(979)	(980)	(980)
Dotations aux amortissements	(23 981)	(25 528)	(21 746)
Reprises/(Dotations) aux provisions pour risques et charges	333	185	133
Reprises/(Dotations) aux dépréciations sur actifs circulants [1]	(402)	(669)	(407)
Total dotations aux amortissements, provisions et dépréciations	**(24 050)**	**(26 012)**	**(22 020)**

[1] Dont enregistrées en « charges sur immeubles » (Note 2.3.1) respectivement 402, 669 et 407 milliers d'euros au titre des exercices 2011, 2010 et 2009.

L'impact du changement de durée d'amortissement compris dans les natures « d'immobilisations agencements et aménagements des terrains », « protection incendie de la coque » et « agencements modifications ou transformation de locaux » est de 5 674 milliers d'euros à fin décembre 2011. (Note 1.5 (h))

2.3.5. AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPERATIONNELS

Les autres produits et charges opérationnels sont principalement composés des résultats de cession d'actifs pour 30,6 millions d'euros à fin décembre 2011.

Note 2.4. Résultat financier

2.4.1. COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

(en milliers d'euros)	12/2011	12/2010	12/2009
Intérêts et charges financières	(155)	(51)	–
Charges financières liées aux contrats de location financement	(169)	(191)	(512)
Coût de l'endettement financier brut	(324)	(242)	(512)
Produits d'intérêts du compte courant Casino	517	366	297
Produits nets de cession de valeurs mobilières de placement	2	4	13
Produit de la trésorerie nette (Coût de l'endettement financier net)	**195**	**128**	**(202)**

2.4.2. AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

(en milliers d'euros)	12/2011	12/2010	12/2009
Autres produits financiers	620	6	2
Autres charges financières	(27)	(48)	(63)
Total autres produits et charges financiers	**593**	**(42)**	**(61)**

Les autres produits et charges financiers sont composés des dividendes reçus, des intérêts sur les comptes courants des autres sociétés apparentées et des charges de désactualisation de l'exit tax à payer.

Note 2.5. Impôts

2.5.1. CHARGE D'IMPOTS

Rapprochement entre la charge d'impôt effective et la charge d'impôt théorique

(en milliers d'euros)	12/2011	12/2010	12/2009
Taux d'impôt théorique	34,43%	34,43%	34,43%
Résultat net de l'ensemble consolidé	147 430	133 697	93 062
Produit (Charge) d'impôt	(1 298)	29	189
Résultat avant impôt	148 729	133 668	92 873
Charge d'impôt théorique	(51 207)	(46 022)	(31 976)
Exonération du résultat sur le secteur SIIC	55 336	48 593	32 156
Incidences théoriques des différences temporelles imposées à taux zéro	(5 434)	(2 382)	(183)
Crédit Impôts	5	13	–
Reconnaissance et abandon de déficit		(173)	192
Produit (Charge) d'impôt effectif	(1 298)	29	189
Taux d'impôt effectif	(0,87%)	(0,02%)	(0,20%)

La charge d'impôt pour l'exercice 2011 représente un montant de (1 298) milliers d'euros contre une charge quasi nulle lors des exercices précédents. Cette hausse est principalement liée à un développement de l'activité de prestation de services pour le compte de tiers et à la comptabilisation au premier semestre 2011 d'honoraires à ce titre.

2.5.2. IMPOTS DIFFERES ACTIFS

Variation des impôts différés actifs

(en milliers d'euros)	12/2011	12/2010	12/2009
Ouverture	222	221	–
Produit/(Charge) de l'exercice	(233)	48	230
Effet des variations de périmètre et reclassements	308	220	16
Variations constatées directement en capitaux propres	(197)	(267)	(25)
Clôture	100	222	221

2.5.3. IMPOTS DIFFERES PASSIFS

Variation des impôts différés passifs

(en milliers d'euros)	12/2011	12/2010	12/2009
Ouverture	223	–	1
Charge/(Produit) de l'exercice	(11)	4	1
Effet des variations de périmètre et reclassements	308	219	(2)
Variations constatées directement en capitaux propres		–	–
Clôture	520	223	–

Au 31 décembre 2011, les impôts différés comptabilisés portent principalement sur des déficits fiscaux reportables et sur la fiscalisation de la mise à juste valeur des actifs destinés à la vente.

Note 2.6. Résultat par action

RESULTAT DE BASE, PART DU GROUPE

(en milliers d'euros)	12/2011	12/2010	12/2009
Résultat net, part du Groupe	147 382	133 540	93 029
Nombre moyen pondéré			
■ d'actions en circulation sur la période	92 011 241	91 968 488	85 483 530
■ d'actions auto détenues	(145 594)	(223 762)	(123 523)
Nombre total d'action avant dilution	91 865 647	91 744 726	85 360 007
Résultat de base, part du Groupe, par action (en euros)	**1,60**	**1,46**	**1,09**

RESULTAT DILUE, PART DU GROUPE

(en milliers d'euros)	12/2011	12/2010	12/2009
Résultat net, part du Groupe	147 382	133 540	93 029
Nombre d'actions pondéré avant dilution	91 865 647	91 744 726	85 360 007
Plan d'option de souscription			
■ Nombre moyen d'options de souscription des cadres et dirigeants	–	43 054	49 525
■ Nombre moyen d'actions rachetées au prix de marché	–	(33 973)	(42 032)
Plan d'attribution d'actions gratuites	26 465	71 106	52 934
Effet dilutif des actions ordinaires potentielles	26 465	80 187	60 427
Nombre d'actions après dilution	91 892 112	91 824 913	85 420 434
Résultat dilué, part du Groupe, par action (en euros)	**1,60**	**1,45**	**1,09**

Note 2.7 . Actif immobilisé

(A) IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(en milliers d'euros)	Brut	Amortissements et dépréciations	Net
Au 31 décembre 2009	1 097	(295)	802
Augmentation	2 919	(108)	2 811
Diminution	(2 899)	–	(2 899)
Au 31 décembre 2010	1 117	(403)	714
Augmentation	26	(112)	(86)
Diminution	–	–	–
Au 31 décembre 2011	**1 143**	**(515)**	**628**

Les immobilisations corporelles sont constituées d'immobilisations utilisées par les services centraux du Groupe.

(B) IMMEUBLES DE PLACEMENT

Décomposition (en milliers d'euros)	12/2011	12/2010	12/2009
Terrains et agencements	952 747	925 810	946 606
Amortissement des agencements	(7 780)	(7 197)	(5 810)
Net	944 967	918 613	940 796
Constructions et agencements	725 321	692 107	596 824
Amortissements	(100 699)	(87 660)	(72 269)
Net	624 622	604 447	524 555
Autres immobilisations corporelles	35 738	49 666	76 973
Amortissements	(4 722)	(2 817)	(1 251)
Net	31 016	46 849	75 722
Immobilisations corporelles en cours	24 206	34 370	32 066
Total immeubles de placement nets	**1 624 811**	**1 604 279**	**1 573 139**

Pour les acquisitions ou les apports qui ont été placés sous le régime fiscal des cessions ou apports à une SIIC, la société s'est engagée à conserver ces actifs pendant 5 ans. Le non-respect de cet engagement entraîne une amende fiscale égale à 25% de la valeur d'apport de l'actif concerné.

Au 31 décembre 2011, l'engagement calculé sur les valeurs d'apports ou d'acquisitions des immeubles de placement porte sur 344,5 millions d'euros dont les échéances sont les suivantes :

- 11 janvier 2012 48,6 millions d'euros
- 22 décembre 2012 69,5 millions d'euros
- 11 juin 2013 1,2 million d'euros
- 28 juillet 2013 10,0 millions d'euros
- 2 décembre 2013 0,7 million d'euros
- 22 décembre 2013 11,2 millions d'euros
- 19 mai 2014 203, 4 millions d'euros

Mouvements (en milliers d'euros)	Brut	Amortissements et dépréciations*	Net
Au 1er janvier 2009	1 288 685	(57 357)	1 231 328
Variations de périmètre	4 537	–	4 537
Augmentation	359 659	(21 875)	337 784
Diminution	(516)	6	(510)
Au 31 décembre 2009	1 652 365	(79 226)	1 573 139
Variations de périmètre	25	–	25
Augmentation	146 467	(26 377)	120 090
Diminution	(96 904)	7 929	(88 975)
Au 31 décembre 2010	1 701 953	(97 674)	1 604 279
Variations de périmètre	–	–	–
Augmentation	127 931	(21 502)	106 429
Diminution	(92 737)	6 840	(85 897)
Au 31 décembre 2011	**1 737 147**	**(112 336)**	**1 624 811**

*Aucune perte de valeur n'a été constatée en 2011.

En 2011, les investissements se sont élevés à 127,9 millions d'euros. Ils correspondent principalement :
- aux acquisitions des actifs notamment Auxerre, Annemasse, Villefranche sur Saône et Brive pour 95,9 millions d'euros ;
- aux indemnités d'éviction courante pour 5,5 millions d'euros ;
- aux travaux Caserne de Bonne pour 5,2 millions d'euros ;
- aux travaux de maintenance pour 4,8 millions d'euros ;
- aux travaux d'extension et de rénovation Ajaccio pour 4,8 millions d'euros ;
- aux travaux de restructuration du bloc 3 de rectitude pour 4,2 millions d'euros.

En 2010, les investissements s'élevaient à 142,6 millions d'euros. Ils correspondaient principalement aux
- acquisitions :
  - des actifs de la SCI « Caserne de Bonne » situé à Grenoble pour 93,9 millions d'euros ;
  - de lots de copropriété à Chalons sur Saône et Tarbes pour 1,6 million d'euro, hors droits ;
- travaux de maintenance pour 3,7 millions d'euros et de restructuration sur les sites de Brest pour 7,5 millions d'euros, de Geispolsheim pour 3 millions d'euros, de Paris Saint-Didier pour 3,7 millions d'euros et d'Ajaccio pour 1,6 million d'euros.

En 2009, les investissements s'élevaient à 364 millions d'euros dont 334 millions d'euros par apports en nature, composés de quatre types d'actifs distincts :
- 3 galeries commerciales à Besançon et à Arles, livrées au 1er trimestre 2009 (47 millions d'euros) ;
- 7 extensions de galeries commerciales en développement avancé ; les CDEC et PC ont été obtenus : 113 millions d'euros correspondant à leur valeur vénale ;
- 10 lots de surface d'hypermarchés (réserve et/ou vente) devant être transformées en extensions de galeries commerciales par Mercialys (50 millions d'euros) ;
- 5 murs d'hypermarchés ou de supermarchés dans des actifs en copropriété complexe, en milieu urbain, rendant nécessaire un remembrement des propriétés avant travaux de restructuration lourde et mise en œuvre du projet Alcudia sur ces sites (124 millions d'euros).

En 2009, les autres investissements du groupe, d'un montant de 30 millions d'euros, correspondaient principalement à :
- l'acquisition de 50% des parts de la SCI GM Geispolsheim – qui détient la galerie marchande du centre commercial Leclerc de Strasbourg Sud – pour 4,4 millions d'euros ;
- l'acquisition de deux lots de copropriété pour 2,7 millions d'euros ;
- des travaux d'aménagements pour 4,4 millions d'euros ;
- des indemnités d'éviction pour 2,9 millions d'euros ;
- des travaux de rénovation/restructuration pour 14 millions d'euros.

Immeubles de placement en location financement (en milliers d'euros)	12/2011	12/2010	12/2009
Terrains	13 625	13 625	13 625
Constructions et agencements	19 884	19 884	19 884
Amortissements des constructions et agencements	(2 930)	(2 432)	(1 935)
Constructions et agencements nets	16 954	17 452	17 949
Total immobilisations en location financement	**30 580**	**31 077**	**31 574**

Les variations d'une année sur l'autre correspondent essentiellement aux dotations aux amortissements.

Juste valeur des immeubles de placement

Au 31 décembre 2011, Atis Real, Catella, Galtier et Icade ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys :

- Atis Real a réalisé l'expertise des sites Hypermarchés, soit 85 sites au 31 décembre 2011, en réalisant une visite in situ sur 5 de ces sites au cours du second semestre 2011, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2011 pour les autres sites (dont 7 sites avaient fait l'objet d'une visite in situ au cours du 1er semestre 2011).
- Catella a réalisé l'expertise des sites Supermarchés, soit 13 sites au 31 décembre 2011, sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2011
- Galtier a réalisé l'expertise pour le complément des actifs Mercialys, soit 19 sites au 31 décembre 2011 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2011
- Icade a réalisé l'expertise du centre de Caserne de Bonne situé à Grenoble sur la base d'une visite in situ au cours du second semestre 2011 ainsi que l'expertise d'un site situé en région parisienne qui avait fait l'objet d'une visite in situ au cours du premier semestre 2011.

Les sites acquis durant l'exercice 2011 ont été valorisés comme suit au 31 décembre 2011 :

- Les extensions d'Annemasse, Auxerre, Villefranche, Angers et le nouveau centre commercial de Brive Malemort ont été valorisés à leur valeur d'acquisition.
- L'extension acquise à Nîmes, les moyennes surfaces d'Annecy et les divers lots de copropriété acquis sur plusieurs sites ont été valorisés par intégration dans l'expertise globale du site.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 2 639,9 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2011 contre 2 566,6 millions d'euros au 31 décembre 2010.
La valeur du portefeuille s'inscrit donc en hausse de +2,9% sur 12 mois (+3,0% à périmètre constant). La valeur du portefeuille est quasi stable sur les 6 derniers mois : -0,1% (+1,2% à périmètre constant).
Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,8% au 31 décembre 2011, soit un taux identique à celui du 31 décembre 2010 et du 30 juin 2011.

La croissance de la valeur vénale des actifs sur l'exercice 2011 provient donc :

- de la quasi stabilité du taux de capitalisation moyen qui a un impact de +6 millions d'euros ;
- de la hausse des loyers à périmètre constant pour +68 millions d'euros ;
- des variations de périmètre (acquisitions nettes des cessions) de l'exercice pour - 1 million d'euros.

Les taux de capitalisation moyens ressortant des expertises se présentent comme suit :

	31 décembre 2011	30 juin 2011	31 décembre 2010	31 décembre 2009
Grands centres Régionaux/commerciaux	5,4%	5,4%	5,5%	5,7%
Centres locaux de proximité	6,5%	6,5%	6,4%	6,7%
Ensemble du portefeuille	5,8%	5,8%	5,8%	6,1%

Ainsi dans l'hypothèse de revenus locatifs annuels de 153,1 millions d'euros et d'un taux de capitalisation de 5,8%, l'incidence d'une diminution de 0,5% de ce taux aurait pour conséquence une augmentation de la juste valeur des immeubles de 249,1 millions d'euros. Une augmentation de 0,5% de ce même taux diminuerait la juste valeur du patrimoine immobilier de 209,5 millions d'euros.

L'incidence de la variation à la hausse ou à la baisse de 10% des revenus locatifs aurait un impact de plus ou moins 264 millions d'euros avec un taux de capitalisation de 5,8%.

Sur la base de ces expertises, aucune dépréciation n'a été enregistrée dans les comptes au 31 décembre 2011, comme sur les deux exercices précédents.

Les honoraires facturés à Mercialys par les experts au titre des travaux détaillés ci-dessus s'élèvent à 225 milliers d'euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2011.

Note 2.8. Autres actifs non courants

(en milliers d'euros)	12/2011	12/2010	12/2009
Ouverture	11 738	12 964	11 703
Variations de périmètre	–	–	–
Acquisition	4 094	10	478
Variation Juste Valeur	762	837	–
Diminution	3 597	2 904	–
Désactualisation	605	831	783
Clôture	13 602	11 738	12 964

Au 31 décembre 2011, les autres actifs non courants sont essentiellement constitués des actifs financiers disponibles à la vente : 4 105 milliers d'euros pour UIR2 et 2 057 milliers d'euros pour Green Yellow, et des produits à recevoir des locataires dans le cadre des baux à construction pour 7 308 milliers d'euros (cf. Note 1.5 (l)).

Ces derniers arrivent à échéance entre le 31 décembre 2015 et le 31 décembre 2039.

Note 2.9. Stocks

Le montant des stocks s'élève à 9 002 milliers d'euros. Ils sont composés de l'acquisition d'un projet de promotion immobilière en cours pour compte de tiers comprenant le permis de construire et les autorisations, le terrain ainsi que divers frais d'études. Ce programme a été Vendu en l'Etat Futur d'Achèvement à l'OPCI UIR2. S'agissant d'une opération de promotion immobilière, les coûts engagés ont été comptabilisés en stocks à l'actif du bilan de Mercialys.

Note 2.10. Créances clients et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	12/2011	12/2010	12/2009
Créances clients et comptes rattachés	18 936	18 389	7 419
Dépréciations	(2 608)	(2 008)	(1 376)
Créances clients et comptes rattachés, nets	16 328	16 381	6 043

La hausse des créances clients au 31 décembre 2010 est due pour une grande partie à la facturation en fin d'exercice i) de droits d'entrée, de charges et d'honoraires sur les projets livrés au dernier trimestre ou en cours de développement, ii) d'honoraires de prestations de conseil au Groupe Casino (équipe d'Asset Management Alcudia).

L'ancienneté des créances clients s'analyse comme suit :

Créances clients et comptes rattachés (en milliers d'euros)	Actifs non échus non dépréciés	Actifs échus non dépréciés à la date de clôture					Actifs dépréciés	Total
	Total	Retard n'excédant pas 3 mois	Retard compris entre 3 et 6 mois	Retard compris entre 6 et 12 mois	Retard supérieur à 12 mois	Total	Total	
Au 31 décembre 2011	**10 465**	**2 057**	**498**	**426**	**349**	**3 329**	**5 142**	**18 936**
Au 31 décembre 2010	6 297	3 053	4 099	205	406	7 763	4 329	18 389
Au 31 décembre 2009	2 371	1 530	1 226	403	281	3 440	1 608	7 419

Note 2.11. Autres créances

(en milliers d'euros)	12/2011	12/2010	12/2009
Avances et acomptes versés sur commandes	1 034	544	1 811
Créances sur immobilisations [1]	5 846	2 619	62
Crédit de TVA [2]	16 850	9 604	3 210
Autres créances diverses d'exploitation [3]	10 773	11 390	8 777
Charges constatées d'avance	469	331	37
Autres créances	34 971	24 488	13 896

[1] Au 31 décembre 2011 et 2010, les créances sur immobilisations portent sur les cessions réalisées en fin d'année.
[2] La hausse du montant de crédit de TVA au 31 décembre 2011 provient principalement des acquisitions d'actifs immobiliers réalisées sur le mois de décembre.
La hausse du montant de crédit de TVA au 31 décembre 2010 était principalement liée à la TVA récupérable sur les travaux réalisés dans le cadre du programme de développement Esprit Voisin qui est monté en puissance au cours de 2010.
[3] Les autres créances diverses d'exploitation sont essentiellement composées de créances de TVA, notamment liées aux appels de fonds réalisés par le gestionnaire d'immeubles Sudeco.

Note 2.12. Trésorerie et endettement financier net

Afin de faire bénéficier le Groupe d'une optimisation de sa gestion de trésorerie, une convention de compte courant a été mise en place avec la société Casino, Guichard-Perrachon.

(en milliers d'euros)	12/2011	12/2010	12/2009
Trésorerie	3 042	7 606	2 768
Equivalents de trésorerie	101	1 551	101
Compte courant Casino, Guichard-Perrachon	44 358	68 209	67 034
Trésorerie brute (y compris compte courant Casino, Guichard-Perrachon)	47 501	77 366	69 903
Concours bancaires courants	(2 388)	(1 009)	(2 045)
Trésorerie nette (y compris compte courant Casino, Guichard-Perrachon)	45 113	76 356	67 858
Dette financière (hors découverts bancaires)	(9 210)	(11 443)	(9 096)
Endettement financier net (y compris compte courant Casino, Guichard-Perrachon)	35 903	64 914	58 762

Note 2.13. Immeubles de placement détenus en vue de la vente

En 2011, la direction du Groupe s'est engagée dans un plan de vente de certains de ses immeubles de placement. Ceux qui remplissent les critères exposés en Note 1.5 (o) ont été reclassés au bilan sur la ligne « immeubles de placement détenus en vue de la vente ».

Note 2.14 . Capitaux propres

Au 31 décembre 2011, le capital social s'élève à 92 022 826 euros. Il est composé de 92 022 826 actions entièrement libérées de valeur nominale de 1 euro.

CAPITAL SOCIAL

(en nombre d'actions)	12/2011	12/2010	12/2009
Début d'exercice	92 000 788	91 968 488	75 149 959
Création d'actions nouvelles réalisées en 2010			
■ mai 2010 : Rémunération d'apports	–	–	14 191 700
■ juin 2010 : Paiement du solde du dividende	–	–	1 195 975
■ oct. 2010 : Paiement d'un acompte sur dividende	–	–	1 430 854
Créations d'actions nouvelles dans le cadre de levées d'options	17 225	32 300	–
Créations d'actions nouvelles dans le cadre des plans d'actions gratuites	32 502	–	–
Annulation d'actions propres	(27 689)	–	–
Fin d'exercice	92 022 826	92 000 788	91 968 488

(en milliers d'euros)	12/2011	12/2010	12/2009
Début d'exercice	92 001	91 968	75 150
Création d'actions nouvelles réalisées en 2010			
■ mai 2010 : Rémunération d'apports	–	–	14 191
■ juin 2010 : Paiement du solde du dividende	–	–	1 196
■ oct. 2010 : Paiement d'un acompte sur dividende	–	–	1 431
Créations d'actions nouvelles dans le cadre de levées d'options	17	32	–
Créations d'actions nouvelles dans le cadre des plans d'actions gratuites	33	–	–
Annulation d'actions propres	(28)	–	–
Fin d'exercice	92 023	92 001	91 968

Au 31 décembre 2011, le nombre d'actions propres s'élève à 3 000 représentant 74 milliers d'euros. Il correspond en totalité au contrat de liquidité. Le résultat lié à la cession des actions propres s'élève à (104) milliers d'euros nets d'impôts pour l'exercice clos au 31 décembre 2011 et a été enregistré directement dans les capitaux propres du Groupe.
Au 31 décembre 2010, le nombre d'actions propres s'élevait à 133 621 représentant 3 656 milliers d'euros dont 131 396 titres (237 054 titres au 31 décembre 2009) au sein du contrat de liquidité.

Les augmentations de capital réalisées sur les exercices 2010 et 2011 correspondent aux levées d'options réalisées par les salariés du Groupe dans le cadre de plans d'options de souscription d'actions qui leur avait été attribués (cf. Note 1.5 (o) et Note 2.16).

PRODUITS ET CHARGES COMPTABILISES DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	12/2011	12/2010	12/2009
Actifs financiers disponibles à la vente			
Variation de juste valeur sur la période	762	837	–
Recyclage en résultat	–	–	–
(Charge) ou produit d'impôt	(262)	(288)	–
Sous-total	500	549	–
Ecarts actuariels			
Variation de la période	(31)	(27)	–
(Charge) ou produit d'impôt	11	9	20
Sous-total	(20)	(18)	(7)
Total	**480**	**531**	**13**

GESTION DU CAPITAL

La politique du Groupe consiste à maintenir une base de capital solide, afin de préserver la confiance des investisseurs, des créanciers et du marché et de soutenir le développement futur de l'activité. Le Groupe prête attention au nombre et à la diversité des actionnaires, au rendement des capitaux propres totaux et au niveau des dividendes versés aux porteurs d'actions et à la liquidité du titre.

Occasionnellement, le Groupe achète ses propres actions sur le marché. Ces actions sont acquises notamment en vue d'assurer la liquidité et d'animer le marché des titres, de les conserver en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, de couvrir les plans d'options d'achat et/ou de souscription d'actions consentis aux salariés et aux mandataires sociaux, de les attribuer gratuitement aux salariés et aux dirigeants.

Ni la Société, ni ses filiales ne sont soumises, en vertu de règles extérieures, à des exigences spécifiques externes en matière de capital.

Note 2.15. Dividendes

Au titre de l'exercice 2010, la Société Mercialys a distribué 115 742 milliers d'euros, ou 1,26 euro par action. Ce dividende a été mis en paiement le 5 mai 2011 sous déduction de l'acompte de 0,50 euro par action versé en octobre 2010 aux actionnaires.

Le versement du solde du dividende a représenté un montant de 69 827 milliers d'euros.
Un acompte sur dividendes au titre du résultat 2011 a été mis en paiement le 29 septembre 2011 pour un montant de 49 593 milliers d'euros, soit 0,54 euro par action.

Le Conseil d'administration proposera comme distribution au titre de l'exercice 2011 un dividende brut de 1,21 euro par action. Après déduction de l'acompte sur dividende versé en 2011, le montant total qui devrait être distribué en 2012, s'élèverait donc à 61 655 milliers d'euros, soit 0,67 euro par action.

Afin de marquer le succès de sa première phase de développement, Mercialys souhaite distribuer aux actionnaires 1,25 milliard d'euros courant 2012 (dont 1,15 milliard d'euros sous forme de remboursement d'apports), en deux versements.
A cet effet, le Conseil d'administration a proposé le 9 février 2012, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 13 avril 2012, de distribuer aux actionnaires, en même temps que le solde du dividende courant 2011, la somme d'1,0 milliard d'euros, soit 10,87 euros par action.
L'objectif est également de proposer aux actionnaires une seconde distribution d'environ 250 millions d'euros d'ici la fin d'année 2012 (2,72 euros par action) à l'issue, et sous condition de la réalisation des cessions d'actifs prévues.

Les états financiers présentés avant répartition ne reflètent pas ce dividende qui est sujet à l'approbation des actionnaires lors de la prochaine Assemblée générale.

Note 2.16. Paiement en actions

Depuis le 1er décembre 2005, le Groupe a mis en place des plans de souscription d'actions et d'attribution d'actions gratuites Mercialys au profit des cadres et des dirigeants.

L'attribution définitive des plans d'option de souscription et des plans d'actions gratuites est soumise à une condition de présence du bénéficiaire au terme de la période d'attribution.

Le détail des divers plans en cours de validité figure dans les tableaux ci-après :

PLANS D'OPTION DE SOUSCRIPTION

Date d'attribution	02/04/2008	26/04/2007	27/04/2006	01/12/2005
Echéance de la période d'acquisition	01/10/2011	25/10/2010	27/04/2009	01/12/2008
Date d'échéance	01/10/2013	25/10/2012	26/10/2011	31/05/2011
Cours de l'action lors de l'attribution en euros	29,80	28,68	19,99	20,10
Prix d'exercice de l'option en euros	27,64	29,52	20,84	20,21
Nombre d'options attribuées à l'origine	29 535	31 830	22 350	38 550
Durée de vie estimée	5,5	5,5	5,5	5,5
Dividende projeté	+10%	+10%	+2%	+2%
Volatilité attendue	33,05%	36,87%	24,77%	21,78%
Taux d'intérêt sans risque	4,17%	4,55%	3,97%	3,22%
Juste valeur de l'option en euros	8,32	9,22	3,85	3,59
Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2011	**26 785**	**23 405**	**0**	**0**

Stock d'options sur actions	Nombre d'options sur actions, en cours	Prix d'exercice moyen pondéré (en euros)
Options restantes au 1er janvier 2009	105 890	24,75
dont options exerçables	31 675	20,21
Options accordées	–	–
Options exercées	–	–
Options supprimées	(3 175)	28,56
Options arrivées à expiration	–	–
Options restantes au 31 décembre 2009	102 715	24,63
dont options exerçables	49 525	20,44
Options accordées	–	–
Options exercées	(32 300)	20,31
Options supprimées	(2 125)	28,52
Options arrivées à expiration	–	–
Options restantes au 31 décembre 2010	68 290	26,55
dont options exerçables	41 505	21,66
Options accordées	–	–
Options exercées	(17 225)	20,67
Options supprimées	(875)	29,52
Options arrivées à expiration	–	–
Options restantes au 31 décembre 2011	50 190	28,52
dont options exerçables	50 190	28,52

PLANS D'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES

Dates d'attribution	28/04/2011	28/04/2011	06/05/2010	16/03/2010
Echéance de la période d'attribution	28/04/2014	28/04/2014	06/05/2013	16/03/2013
Echéance de la période de conservation	28/04/2016	28/04/2016	06/05/2015	16/03/2015
Cours de l'action lors de l'attribution en euros	28,65	28,65	24,13	26,22
Nombre de bénéficiaires	2	50	47	2
Nombre d'actions attribuées à l'origine	2 050	18 150	20 135	5 763
Juste valeur de l'action gratuite en euros	22,19	22,19	18,72	20,50
Taux de performance retenu	100%	100%	100%	100%
Nombre d'actions en circulation avant application des critères de performance au 31 décembre 2011	**2 050**	**18 150**	**18 665**	**5 763**

A l'exception des plans du 28 avril 2011 et 16 mars 2010, l'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à la réalisation de critères de performance de l'entreprise appréciés sur une période définie et donnant lieu à la détermination du pourcentage d'actions acquises.

Les critères de performance retenus sont les suivants :
- Croissance des cash-flows opérationnels courants sur une période de 2 ans (plan attribué en 2011).
- Croissance du ratio EBITDA/ revenus locatifs en 2013 (plan attribué en 2011).
- Croissance des cash-flows opérationnels courants en 2010 et croissance organique des loyers facturés en 2010 (pour 50% du plan attribué en 2011).

Stock d'actions gratuites en cours d'acquisition	Nombre d'actions, en cours
Actions en circulation au 1er janvier 2009	53 439
Actions attribuées	19 460
Actions supprimées	(2 351)
Actions émises	(6 179)
Actions en circulation au 31 décembre 2009	64 369
Actions attribuées	25 898
Actions supprimées	(3 589)
Actions émises	(28 803)
Actions en circulation au 31 décembre 2010	57 875
Actions attribuées	20 200
Actions supprimées	(945)
Actions émises	(32 502)
Actions en circulation au 31 décembre 2011	**44 628**

INCIDENCE SUR LE RESULTAT ET LES CAPITAUX PROPRES DES REMUNERATIONS PAYEES EN ACTIONS

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2011, ces rémunérations payées en actions ont généré la constatation d'une charge comptabilisée en « charges de personnel » pour 409 milliers d'euros et en autres charges opérationnelles pour 16 milliers euros. La charge relative aux plans d'actions s'élevait à 701 milliers d'euros en 2010 et à 611 milliers d'euros en 2009.
En fin d'année 2011, suite aux levées d'options réalisées par des salariés bénéficiaires du plan d'option de souscription, des augmentations de capital ont été réalisées pour un montant de 356 milliers d'euros. Elle s'élevait en 2010 à 657 milliers d'euros.

Note 2.17. Provisions

Mouvements (en milliers d'euros)	Provisions pour risques & charges	Provisions Retraite	Provisions Médaille du Travail	Total
Au 1er janvier 2009	439	70	10	519
Dotations	105	19	2	126
Reprises	238	–	–	238
Autres variations *	582	23	1	606
Au 31 décembre 2009	888	112	13	1 013
Dotations	591	49	5	645
Reprises	776	–	3	779
Autres variations *	188	33	–	221
Au 31 décembre 2010	891	194	15	1 100
Dotations	116	15	2	133
Reprises	438	38	–	476
Autres variations *	–	40	–	40
Au 31 décembre 2011	**569**	**211**	**17**	**797**

* Les autres variations correspondent principalement aux entrées de périmètre et aux écarts actuariels

Les provisions pour risques et charges enregistrent les coûts estimés des contentieux survenus et les différents risques liés à l'activité. Les montants constatés de ces provisions ne diffèrent pas significativement des charges réellement supportées en contrepartie.

Note 2.18. Dettes financières

(en milliers d'euros)	12/2011	12/2010	12/2009
Emprunts bancaires	3 571	4 401	–
Emprunts sur contrats de location financement	3 299	5 218	7 357
Dettes financières non courantes	6 870	9 619	7 357
Emprunts bancaires	423	–	–
Emprunts sur contrats de location financement	1 918	1 824	1 739
Autres concours bancaires	2 388	1 009	2 045
Dettes financières courantes	4 729	2 833	3 784

Un emprunt bancaire à taux fixe avait été souscrit, par le Groupe dans le cadre de travaux d'extension de la galerie commerciale située à Geispolsheim.

L'échéancier de remboursement de cet emprunt qui s'élève à 3 993 milliers d'euros au 31 décembre 2011 est le suivant :
- à moins d'un an 423 milliers d'euros ;
- entre un et cinq ans 1 853 milliers d'euros ;
- à plus de cinq ans 1 717 milliers d'euros.

Les dettes de location financement portent intérêts sur la base de taux variables.

Les échéanciers des paiements minimaux actualisés et non actualisés aux 31 décembre 2011, 2010 et 2009 se décomposent comme suit :

(en milliers d'euros)	A moins d'un an	Entre un et cinq ans	A plus de cinq ans	Total
31 décembre 2011				
Valeur non actualisée	**2 048**	**3 393**	**–**	**5 440**
Valeur actualisée	**1 918**	**3 299**	**–**	**5 217**
31 décembre 2010				
Valeur non actualisée	2 009	5 441	–	7 450
Valeur actualisée	1 824	5 218	–	7 042
31 décembre 2009				
Valeur non actualisée	2 201	7 222	–	9 423
Valeur actualisée	1 739	7 357	–	9 096

Note 2.19. Dettes fournisseurs

Aux 31 décembre 2010 et 2011, les dettes fournisseurs sont principalement composées de factures non parvenues et de l'encours fournisseur Sudeco (gestionnaire des immeubles pour le compte de Mercialys ; Sudeco est une filiale du Groupe Casino).

Note 2.20. Autres dettes courantes et dette d'impôt

(en milliers d'euros)	12/2011	12/2010	12/2009
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	9 287	21 307	13 677
Avances et acomptes reçus sur commandes	411	1 388	2 053
Dettes fiscales et sociales	6 198	4 892	3 901
Dettes diverses	958	1 254	1 413
Produits constatés d'avance	13 434	11 577	4 985
Autres dettes courantes	30 286	40 418	26 029
Impôt différé passif	520	223	–
Dettes d'impôt exigible non courantes	–	–	603
Dettes d'impôt exigible courantes	1 066	631	626
Dette d'impôt	1 586	854	1 229

Au 31 décembre 2011, les dettes sur immobilisations sont essentiellement composées des acquisitions d'immobilisations réalisées en fin d'année.

Au 31 décembre 2010, l'augmentation des dettes sur immobilisations portait sur la constatation des factures non parvenues en fin d'exercice.

Au 31 décembre 2009, les dettes sur immobilisations comprenaient essentiellement le prix des parts sociales de la SCI GM Geispolsheim acquise par le groupe pour un montant de 4 408 milliers d'euros ainsi que des factures relatives à des travaux sur le site de Besançon.

En 2010 et 2009 les dettes d'impôts sont principalement constituées de dettes d'exit tax.

La part non constatée au résultat des droits d'entrée perçus des locataires est présentée en produits constatés d'avance. Le montant des produits constatés d'avance avait fortement augmenté au 31 décembre 2010 par rapport au 31 décembre 2009 du fait de la perception d'importants droits d'entrée liés aux projets Esprit Voisin livrés en 2010; ces droits d'entrée sont étalés sur la durée ferme du bail.

Note 2.21. Juste valeur des actifs financiers et autres actifs inscrits au bilan

AU 31 DECEMBRE 2011

Actifs financiers (en milliers d'euros)	Valeur comptable au bilan (A)	Actifs non financiers (B)	Valeurs des actifs financiers (A) - (B)	Valeur au bilan selon IAS 39				Juste valeur
				Actifs évalués en JV par résultat	Actifs détenus jusqu'à échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	
Autres actifs non courants	13 602	7 440	6 162	_	_	_	6 162	6 162
Créances clients	16 328	–	16 328	_	_	16 328	_	16 328
Autres créances	34 971	26 913	8 058	_	_	8 058	_	8 058
Compte courant Casino SA	44 358	–	44 358	_	_	44 358	_	44 358
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 143	–	3 143	_	_	3 143	_	3 143

Les principales méthodes d'évaluation retenues sont les suivantes : la juste valeur de la trésorerie, des créances clients et autres actifs financiers courants est assimilée à leur valeur au bilan, compte tenu des échéances courtes de paiement de ces créances.

HIERARCHIE DES JUSTES VALEURS

La norme distingue trois catégories de classification des instruments financiers à partir des deux modes de valorisation utilisés (prix cotés et techniques de valorisation). Le Groupe s'appuie sur cette classification pour exposer les caractéristiques des instruments financiers comptabilisés au bilan à la juste valeur en date d'arrêté :

- niveau 1 : instruments financiers faisant l'objet de cotations sur un marché actif ;
- niveau 2 : instruments financiers dont l'évaluation à la juste valeur fait appel à des techniques de valorisation reposant sur des paramètres de marché observables ;
- niveau 3 : instruments financiers dont tout ou partie de la juste valeur ne repose pas sur des paramètres observables.

Au 31 décembre 2011, les actifs disponibles à la vente (AFS) évalués à la juste valeur sont de niveau 3 ; leur juste valeur a été déterminée sur la base de leur situation comptable nette, sans détermination d'hypothèses de valorisation.

AU 31 DECEMBRE 2010

Actifs financiers (en milliers d'euros)	Valeur comptable au bilan (A)	Actifs non financiers (B)	Valeurs des actifs financiers (A) - (B)	Valeur au bilan selon IAS 39				Juste valeur
				Actifs évalués en JV par résultat	Actifs détenus jusqu'à échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	
Autres actifs non courants	11 738	10 431	1 307	–	–	–	1 307	1 307
Créances clients	16 381	–	16 381	–	–	16 381	–	16 381
Autres créances	24 488	19 348	5 140	–	–	5 140	–	5 140
Compte courant Casino SA	68 209	–	68 209	–	–	68 209	–	68 209
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9 156	–	9 156	–	–	9 156	–	9 156

AU 31 DECEMBRE 2009

Actifs financiers (en milliers d'euros)	Valeur comptable au bilan (A)	Actifs non financiers (B)	Valeurs des actifs financiers (A) - (B)	Valeur au bilan selon IAS 39				Juste valeur
				Actifs évalués en JV par résultat	Actifs détenus jusqu'à échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	
Autres actifs non courants	12 964	12 494	470	–	–	–	470	470
Créances clients	6 043	–	6 043	–	–	6 043	–	6 043
Autres créances	13 896	10 066	3 830	–	–	3 830	–	3 830
Compte courant Casino SA	67 034	–	67 034	–	–	67 034	–	67 034
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 869	–	2 869	–	–	2 869	–	2 869

Note 2.22. Juste valeur des passifs financiers et autres passifs inscrits au bilan

AU 31 DECEMBRE 2011

Passifs financiers (en milliers d'euros)	Valeur comptable au bilan (A)	Passifs non financiers (B)	Valeurs des passifs financiers (A) - (B)	Valeur au bilan selon IAS 39		Juste valeur
				Passifs évalués en JV par résultat	Passifs comptabilisés au coût amorti	
Emprunts sur location financement	5 217	–	5 217	–	5 217	5 217
Autres dettes non courantes	23 669	–	23 669	–	23 669	23 669
Dettes fournisseurs	8 168	–	8 168	–	8 168	8 168
Autres dettes courantes	30 728	13 991	16 737	–	16 737	16 737
Concours bancaires courants	2 388	–	2 388	–	2 388	2 388

AU 31 DECEMBRE 2010

Passifs financiers (en milliers d'euros)	Valeur comptable au bilan (A)	Passifs non financiers (B)	Valeurs des passifs financiers (A) - (B)	Valeur au bilan selon IAS 39		Juste valeur
				Passifs évalués en JV par résultat	Passifs comptabilisés au coût amorti	
Emprunts sur location financement	7 042	–	7 042	–	7 042	7 042
Autres dettes non courantes	23 108	–	23 108	–	23 108	23 108
Dettes fournisseurs	9 171	–	9 171	–	9 171	9 171
Autres dettes courantes	40 419	13 737	26 682	–	26 682	26 682
Concours bancaires courants	1 009	–	1 009	–	1 009	1 009

AU 31 DECEMBRE 2009

Passifs financiers (en milliers d'euros)	Valeur comptable au bilan (A)	Passifs non financiers (B)	Valeurs des passifs financiers (A) - (B)	Valeur au bilan selon IAS 39		Juste valeur
				Passifs évalués en JV par résultat	Passifs comptabilisés au coût amorti	
Emprunts sur location financement	9 096	–	9 096	–	9 096	9 096
Autres dettes non courantes	21 333	–	21 333	–	21 333	21 333
Dettes fournisseurs	9 340	–	9 340	–	9 340	9 340
Autres dettes courantes	26 029	8 886	17 143	–	17 143	17 143
Concours bancaires courants	2 045	–	2 045	–	2 045	2 045

Note 2.23. Gestion du risque financier

La gestion des risques spécifiques à Mercialys s'intègre dans la politique de gestion des risques au sein du Groupe Casino. Elle fait partie intégrante du pilotage opérationnel et stratégique du Groupe.

Pour définir et mettre en œuvre les plans d'actions destinés à identifier, prévenir et traiter les principaux risques, Mercialys bénéficie de l'assistance, au sein du Groupe Casino, de la Direction de l'Audit interne Groupe ainsi que de la Direction de la Prévention. La Direction de l'Audit interne Groupe a notamment pour mission d'identifier et de prévenir les risques, anomalies ou irrégularités dans la gestion des affaires du Groupe, et de procéder à des préconisations permanentes. La Direction de la Prévention, a pour mission de rechercher et d'identifier, dans tous les domaines d'activité du Groupe, les pratiques, situations et comportements qui sont de nature à mettre en cause la responsabilité juridique, civile, commerciale et pénale des personnes physiques et morales qui composent l'entreprise et de proposer les mesures correctives éventuelles à mettre en œuvre.

Par ailleurs, la mission de contrôler la maîtrise des problématiques de sécurité et de crise au sein du Groupe Casino, notamment de Mercialys, est confiée au Comité de gestion des risques au sein duquel siègent des représentants du Groupe et des consultants externes.

L'exposition du Groupe au risque financier est présentée ci-après.

RISQUE DE CREDIT

Le risque de crédit représente le risque de perte financière dans le cas où un client ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles. L'exposition au crédit du Groupe est relative aux locataires.

L'exposition de Mercialys au risque de crédit est influencée par le profil statistique de la clientèle. Les locataires remettent, à la signature des contrats de bail, des sécurités financières sous forme de dépôts de garantie ou cautionnement représentant généralement trois mois de loyer.
Au 31 décembre 2011, les créances clients s'élevaient à 16 328 milliers d'euros (cf. Note 2.10). Le client principal du Groupe, Distribution Casino France, qui est une partie liée, représente environ 8,4% des loyers annualisés du Groupe au 31 décembre 2011. La structure des autres clients est fortement atomisée.

RISQUE DE LIQUIDITE

Le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe éprouve des difficultés à honorer ses dettes lorsque celles-ci arriveront à échéance. L'approche du Groupe pour gérer le risque de liquidité est de s'assurer, dans la mesure du possible, qu'il disposera toujours des liquidités suffisantes pour honorer ses passifs, lorsqu'ils arriveront à échéance, sans encourir des pertes inacceptables ou porter atteinte à la réputation du Groupe.

Mercialys n'a pas de risque de liquidité à court terme. Au 31 décembre 2011, elle bénéficie d'une trésorerie nette de 45 113 milliers d'euros (dont un compte courant en position débitrice vis-à-vis du Groupe Casino à hauteur de 44 358 milliers d'euros).

La Convention de Compte Courant et de Gestion de Trésorerie mise en place avec la société Casino, Guichard-Perrachon a été renégociée lors du 1er semestre 2009. Mercialys a la possibilité d'utiliser ce compte pour le financement à court terme de son activité, dans la limite d'un solde débiteur de 50 millions d'euros, rémunéré au taux de l'EONIA majoré de 50 points de base. Lorsque le solde est créditeur, il est rémunéré aux taux de l'EONIA majoré de 10 points de base.

L'échéancier de remboursement de l'emprunt correspondant au montant nominal, y compris intérêts et sans tenir compte de l'actualisation est le suivant :
- à moins d'un an 563 milliers d'euros ;
- entre un et cinq ans 2 251 milliers d'euros ;
- à plus de cinq ans 1 829 milliers d'euros.

RISQUE DE MARCHE

Le risque de marché correspond au risque que des variations de prix de marché, tels que les cours de change, les taux d'intérêts et les prix des instruments de capitaux propres, affectent le résultat du Groupe ou la valeur des instruments financiers détenus.
La seule exposition du Groupe au risque de taux résulte des contrats de location financement décrits en Note 1.5 (j) « locations ». Compte tenu de leur montant limité, l'exposition du Groupe au risque de taux n'est pas significative.

Par ailleurs, Mercialys est implantée uniquement en France (métropole et La Réunion) et n'est pas exposé au risque de change.

Enfin, il est rappelé que Mercialys a conclu au cours du premier semestre 2006 un contrat de liquidité avec la société Oddo & Cie, avec un apport initial de 1 600 milliers d'euros en application du règlement européen n° 2273/2003. Dans le cadre de ce contrat, les fonds gérés ont été investis en OPCVM monétaires. Les fonds en numéraire sont classés en équivalents de trésorerie et n'ont pas subi de perte en 2011.

Note 2.24. Engagements hors bilan

Les principaux engagements sont les suivants :

2.24.1. ENGAGEMENTS LIES A L'ACTIVITE COURANTE

(a) Engagements reçus

Cautions bancaires reçues :
- en garantie du bon paiement des loyers et des charges locatives : au 31 décembre 2011, elles s'élèvent à 2 978 milliers d'euros contre 2 488 milliers d'euros au 31 décembre 2010 et 2 146 milliers d'euros au 31 décembre 2009 ;
- dans le cadre de travaux commandés à des fournisseurs pour 7 684 milliers d'euros au 31 décembre 2011 contre 4 329 milliers d'euros au 31 décembre 2010 et 625 milliers d'euros au 31 décembre 2009.

Mercialys a conclu avec Casino, Guichard-Perrachon, une Convention de Partenariat. La nature de cet engagement est détaillée en Note 2.25 .

(b) Engagements donnés

En fin d'année 2011, la Société Mercialys s'est engagée à céder 3 lots sur le site d'Albi pour une valeur de 1 000 milliers d'euros à la financière Lazard.

Droit Individuel à la Formation : Les engagements du Groupe au titre du Droit Individuel à la Formation (DIF) s'élèvent au 31 décembre 2011 à 5 458 heures. Ils étaient de 4 942 heures au 31 décembre 2010 et de 4 088 heures au 31 décembre 2009.

2.24.2. ENGAGEMENTS LIES AUX OPERATIONS EXCEPTIONNELLES

(a) Engagements avec la société Corin

Dans le cadre de son partenariat avec la société Corin, Mercialys a acquis 60% des droits indivis sur certains actifs situés en Corse pour 90 millions d'euros.
Il est prévu qu'en cas de non renouvellement de la convention d'indivision, et au plus tôt le 15 juin 2011, Corin et Mercialys apporteront leurs droits indivis à une société à créer :
- Mercialys s'engage irrévocablement à acquérir de Corin ses 40% de droits indivis (ou les parts de société à créer), sous réserve de sa faculté de contre-proposition et Corin s'engage irrévocablement à céder ses droits à Mercialys.

- Dans l'hypothèse de l'exercice par Corin de la promesse d'achat, au plus tôt le 31 janvier 2017, Mercialys a la possibilité soit de se substituer à un tiers en ses droits et obligations, soit de se libérer de son engagement d'achat en offrant à Corin le droit d'acquérir ses droits indivis. La valorisation des actifs est prévue au protocole. Une décote de 20% sera, dans ce dernier cas, appliquée. Corin pourra également se substituer tout tiers dans le bénéfice de cette promesse.

Ces promesses sont constitutives d'engagements hors bilan conditionnels dont l'issue n'est pas prévisible. En cas de réalisation, la valorisation des actifs telle que prévue au protocole sera représentative de la valeur de marché.

(b) Engagements dans le cadre de l'acquisition de la société Caserne de Bonne

Dans le cadre de l'acquisition des parts sociales de la SCI Caserne de Bonne, Mercialys a reçu des cédants, les sociétés Plouescadis et Opalodis, un engagement de garantie locative couvrant les écarts entre les loyers de référence (5 857) milliers d'euros et les charges réelles d'une part, et les loyers réalisés et les charges facturées d'autre part, jusqu'au 31 décembre 2013. Aux termes de cette période, cette garantie peut être renouvelée pendant trois ans ou donner lieu au versement d'une somme forfaitaire égale à 4,5 fois le différentiel entre les loyers réels perçus et les loyers de référence si ce différentiel est négatif. En contrepartie, si le différentiel entre les loyers réels perçus et les loyers de référence est positif, le Groupe s'engage à reverser à Casino un montant équivalent à trois fois ce différentiel. Au titre de cette garantie, Mercialys a reçu en 2011 un montant de 2 454 milliers d'euros.
Les sociétés Plouescadis et Opalodis se sont également engagées à couvrir les sommes correspondant aux dommages, charges, pertes ou tous les préjudices quels que soient leur nature pour un montant maximum de 3 000 milliers d'euros.

(c) Engagements dans le cadre des cessions d'actifs réalisés en 2011

Mercialys a émis au profit de l'acquéreur des sites de Davezieux, Montélimar, Oyonnax et Pontarlier, une garantie locative sur les lots vacants ou susceptibles de le devenir.
Cet engagement d'une durée de 18 mois porte sur un montant maximum de 128 milliers d'euros, hors indexation annuelle sur la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

(d) Autres engagements

Aucun nantissement, hypothèque ou sûreté réelle ne porte sur les actifs du Groupe.
Le Groupe a reçu des sociétés apporteuses les garanties usuelles en matière de transfert de biens immobiliers.
Le Groupe se conforme à la réglementation en vigueur. Il n'existe pas de risques environnementaux avérés qui nécessiteraient la constatation d'une provision pour risques ou une mention en engagements hors bilan.

2.24.3. ENGAGEMENTS SUR CONTRATS DE LOCATION FINANCEMENT ET CONTRATS DE LOCATION SIMPLE

(a) Preneur de contrats de location financement

Le Groupe a des contrats de location financement portant sur des immeubles de placement. Le rapprochement entre les paiements minimaux au titre de ces contrats et la valeur actualisée des paiements minimaux nets au titre des locations est présenté en Note 2.18.

(b) Bailleur de location simple

La quasi-totalité des baux consentis par le Groupe dans le cadre de son activité sont des baux commerciaux, quelques baux à construction ayant été consentis dans des cas spécifiques.
Les baux conclus comprennent soit un loyer fixe, soit un loyer à double composante (dit « loyer variable »). Les loyers variables sont composés d'une partie fixe (le loyer minimum garanti) et d'une partie indexée sur le chiffre d'affaires du preneur exploitant le local commercial. Le loyer minimum garanti est calculé à partir de la valeur locative des locaux. Le loyer variable additionnel défini à la signature du bail est dû par le preneur en cas de différence positive entre le pourcentage du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le preneur au cours de l'année civile considérée et le loyer de base.
A défaut de clause d'indexation spécifique dans le bail, l'indexation des loyers intervient à l'issue de chaque période triennale du bail. Pour l'ensemble des baux, le loyer de base qu'il soit uniquement fixe ou à minimum garanti, est contractuellement indexé, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, sur l'indice ICC ou ILC publié par l'INSEE.

Les montants des loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants :

	31 décembre 2011	31 décembre 2010	31 décembre 2009
A moins d'un an	122 078	120 726	116 546
Entre un et cinq ans	100 386	74 984	147 244
A plus de cinq ans	17 419	18 381	21 861
Total	**239 883**	**214 091**	**285 652**

Note 2.25. Transactions avec les parties liées

Le Groupe entretient un ensemble de relations contractuelles avec diverses sociétés du Groupe Casino. Les principales conventions sont présentées ci-dessous :

(A) BAUX CONSENTIS PAR LE GROUPE A DES SOCIETES DU GROUPE CASINO

Les baux consentis par le Groupe à des sociétés du Groupe Casino se décomposent de la façon suivante au 31 décembre 2011 :

- Casino Restauration : 87 baux : 75 baux sur les enseignes Casino Cafétéria et 12 baux sur d'autres enseignes (contre 92 baux au 31 décembre 2010 et 105 baux au 31 décembre 2009).
- Autres entités du Groupe Casino :111 baux (contre 120 baux au 31 décembre 2010 et 125 baux au 31 décembre 2009).

Les loyers facturés au titre de ces baux au cours de l'exercice se sont élevés à :

- 11 208 milliers d'euros pour Casino Restauration (contre 12 485 milliers d'euros au 31 décembre 2010 et 12 453 milliers d'euros au 31 décembre 2009).
- 17 369 milliers d'euros pour les autres entités (contre 16 714 milliers d'euros au 31 décembre 2010 et 13 443 milliers d'euros au 31 décembre 2009).

(B) ACTIVITES DE PROPERTY MANAGEMENT

Le Groupe a délégué à Sudeco, filiale d'Immobilière Groupe Casino, pour la quasi-totalité de ses sites les missions de gestion locative, gestion des charges communes et administration de biens ainsi que la gestion administrative des associations ou groupement d'intérêts économique (« GIE ») regroupant par site les locataires dans la plupart des centres commerciaux qu'elle détient. Dans le cadre des activités de Property Management, les honoraires versés par Mercialys et ses filiales à Sudeco au 31 décembre 2011 se sont élevés à 5 503 milliers d'euros contre 5 543 milliers d'euros au 31 décembre 2010 et 4 979 milliers d'euros au 31 décembre 2009.

(C) CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC CASINO

La convention de partenariat mise en place en 2005 entre les sociétés Mercialys et Casino, Guichard-Perrachon a été amendée le 19 mars 2009. Désormais cette convention permet à Mercialys d'accéder à toute opération de promotion ou d'acquisition d'actif d'immobilier commercial développée par le Groupe Casino, y compris des actifs en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) ou des biens reçus par voie d'apport.
Cette convention court jusqu'au 31 décembre 2014.
En 2011, l'acquisition de Angers, Auxerre, Annemasse et Villefranche ont étéréalisées dans le cadre de cette convention.

(D) CONVENTION DE PRESTATION DE SERVICES AVEC CASINO

La société a conclu une convention de prestations de services avec le Groupe Casino dont l'objet est d'organiser la fourniture à la société des services représentatifs des fonctions supports nécessaires à son fonctionnement et notamment en matière de gestion administrative, de comptabilité – finance, d'informatique et en matière immobilière. Dans le cadre de cette convention, le montant versé par Mercialys au Groupe Casino s'élève à 949 milliers d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2011 contre 910 milliers d'euros au 31 décembre 2010 et 716 milliers d'euros au 31 décembre 2009.

(E) CONVENTION DE PRESTATION DE CONSEIL ENTRE LES SOCIETES DU GROUPE MERCIALYS ET LES SOCIETES L'IMMOBILIERE GROUPE CASINO ET ALCUDIA PROMOTION

La Société Mercialys Gestion a conclu avec les sociétés Mercialys, L'Immobilière Groupe Casino et Alcudia Promotion une convention de prestation de conseil. Son objet est la mise à disposition de son équipe de spécialistes de valorisation de patrimoines immobiliers. Le contrat de prestation de conseil a été conclu le 25 juillet 2007 pour une durée initiale de 6 ans, renouvelable ensuite par tacite reconduction pour une période d'un an, chaque partie conservant néanmoins la faculté de mettre fin à cet accord sous réserve de respecter un préavis de six mois. Au 1er juin 2010, les équipes en charge de l'asset management, du marketing, et de la communication rattachées à la Société Mercialys Gestion ont été transférées à la Société Mercialys. Par conséquent un avenant spécifiant que Mercialys est désormais le nouveau prestataire de ce service a été établi. Les sociétés Mercialys Gestion et Mercialys ont perçu une rémunération de 1 171 milliers d'euros dans le cadre de cette convention, pour l'exercice clos au 31 décembre 2011 contre 1 154 milliers d'euros au 31 décembre 2010 et 1 132 milliers d'euros au 31 décembre 2009.

(F) CONVENTION DE COMPTE COURANT ET DE GESTION DE TRESORERIE AVEC CASINO

La société a conclu une convention de compte courant et de gestion de trésorerie avec le Groupe Casino. Il est rémunéré au taux d'EONIA plus 10 points de base s'il est créditeur. Mercialys a également la possibilité d'utiliser ce compte pour le financement à court terme de son activité, dans la limite de 50 millions d'euros, rémunéré au taux de l'EONIA majoré de 50 point de base.
Au 31 décembre 2011, le compte courant s'élève à 44 358 milliers d'euros (contre 68 209 milliers d'euros au 31 décembre 2010 et 67 034 milliers d'euros au 31 décembre 2009) et les produits d'intérêts financiers enregistrés sur l'exercice s'élèvent à 520 milliers d'euros (contre 366 milliers d'euros au 31 décembre 2010 et 297 milliers d'euros au 31 décembre 2009).

(G) CONVENTIONS CONCLUES AVEC LE GROUPE CASINO DANS LE CADRE DES OPERATIONS D'APPORTS DE PORTEFEUILLES D'ACTIFS IMMOBILIERS

Dans le cadre de l'opération d'apport réalisée en 2009, divers contrats et garanties ont été conclus avec les sociétés du Groupe Casino, en plus des traités d'apport.

Ces conventions, détaillées ci-après, visant des extensions de galeries commerciales en développement et des lots de surfaces de vente ou de réserve d'hypermarchés devant être transformés en extension de galeries commerciales, permettent de faire supporter la quasi-totalité des risques de construction/autorisation au Groupe Casino, Mercialys supportant uniquement le risque lié à la commercialisation.

Des contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée, ont ainsi été conclus avec la société IGC Services, pour contregarantir les engagements pris par cette dernière en qualité de maître d'ouvrage délégué, concernant le coût et les délais de réalisation des travaux. Les montants prépayés par le Groupe à la société IGC Services et non utilisés au 31 décembre 2011, s'élèvent à 13 644 milliers d'euros (contre 29 628 milliers d'euros au 31 décembre 2010 et 64 184 milliers d'euros au 31 décembre 2009). Dans le cadre des contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée et d'assistance en gestion de projet conclus avec les sociétés IGC Promotion et Alcudia Promotion, les montants prépayés non utilisés au 31 décembre 2011 s'élèvent à 488 milliers d'euros (contre 486 milliers d'euros au 31 décembre 2010 et 995 milliers d'euros au 31 décembre 2009).

Des contrats de promotion immobilière ont également été conclus avec IGC Services, dont le prix a été déduit des apports en valeur actualisée. Dans ce cadre des appels de fonds sont réalisés. Au 31 décembre 2011, le solde de ces appels de fonds, comptabilisé en créances, s'élève à 2 951 milliers d'euros.

Des conventions d'occupation précaire conclues avec la société l'Immobilière Groupe Casino garantissent le paiement des loyers à Mercialys avant l'ouverture au public. Les montants facturés au 31 décembre 2011 s'élèvent à 3 254 milliers d'euros (contre 4 484 milliers d'euros au 31 décembre 2010 et 2 580 milliers d'euros au 31 décembre 2009).

Les risques résiduels liés à l'opération de promotion font l'objet d'une garantie autonome de bonne fin consentie par les sociétés apporteuses du Groupe Casino, emportant garantie de versement des sommes nécessaires à la réalisation des programmes et garantie financière en cas de dépassement des délais. Mercialys bénéficie également d'une option de vente conditionnelle à Casino, portant sur ces actifs, en cas de non réalisation de l'opération de promotion.

(H) CONVENTIONS DE MANDAT DE VENTE EXCLUSIF AVEC IGC SERVICES

Dans le cadre des opérations de cession de ses portefeuilles d'actifs, Mercialys sollicite l'expertise d'IGC Services aux fins de rechercher toute personne morale susceptible de marquer un intérêt pour l'acquisition d'un ou plusieurs actifs. La rémunération de cette prestation de service s'est élevée à 747 milliers d'euros sur l'exercice 2011.

(I) REMUNERATIONS BRUTES ALLOUEES AUX ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Société anonyme de droit français, Mercialys a opté pour la structure à Conseil d'administration. Son Conseil comprend douze membres, dont cinq administrateurs indépendants. Les rémunérations indiquées ci-après sont celles des administrateurs et des principaux dirigeants.

(en milliers d'euros)	12/2011	12/2010	12/2009
Montant des rémunérations allouées [1]	991	721	678
Avantages à court terme	–	–	–
Avantages postérieurs à l'emploi	–	–	–
Autres avantages à long terme	–	–	–
Avantages payés en actions	–	–	–
Total	**991**	**721**	**678**

[1] Hors charges patronales.

Les options d'actions de Mercialys détenues par les organes de direction :

en nombre d'options ou d'actions	12/2011	12/2010	12/2009
Options de souscription d'actions	29 415	43 640	73 065
Actions gratuites	–	3 057	9 076
Total	**29 415**	**46 697**	**82 141**

(J) AUTRES TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

Hors montants cités ci-dessus, les transactions liées s'établissent ainsi pour les exercices clos aux 31 décembre 2011, 2010 et 2009 :

Transactions avec les filiales du Groupe Casino

(en milliers d'euros, au 31 décembre)	Produits	Charges	Dettes	Créances
	concernant les parties liées			
2011	**3 383**	**2 581**	**4 697**	**4 430**
2010	887	1 564	7 614	3 487
2009	751	1 795	6 311	2 697

Transactions avec les co-entreprises

(en milliers d'euros, au 31 décembre)	Produits	Charges	Dettes	Créances
	concernant les parties liées			
2011	**–**	**310**	**8**	**532**
2010	–	287	6	532
2009	–	294	14	195

Note 2.26. Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires au titre des missions de commissariat aux comptes de Mercialys s'élèvent à 293 milliers d'euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2011 (contre 300 milliers d'euros au 31 décembre 2010).

Note 2.27. Effectif

En nombre de personnes	2011	2010	2009
Effectif inscrit à la clôture	87	76	66
Equivalent temps plein	84	73	63

Note 2.28. Identification de la société consolidante

Mercialys est consolidée par Casino, Guichard-Perrachon selon la méthode de l'intégration globale.
Au 31 décembre 2011, Casino, Guichard-Perrachon détient directement ou indirectement 50,09% du capital de Mercialys.

Note 2.29. Evénements postérieurs à la clôture

Le 9 février 2012, Mercialys a annoncé vouloir proposer à ses actionnaires des distributions exceptionnelles pour un montant de 1,25 milliard d'euros en 2012 (dont 1,15 milliard d'euros sous forme de remboursement d'apports), en deux versements. Mercialys proposera ainsi à sa prochaine Assemblée générale du 13 avril 2012 une première distribution exceptionnelle d'1,0 milliard, soit 10,87 euros par action. L'objectif serait également de proposer au Conseil d'administration et à l'Assemblée générale, après changement de la gouvernance et du contrôle de Mercialys une seconde distribution d'environ 250 millions d'euros d'ici la fin de l'année 2012 (soit 2,72 euros par action), à l'issue et sous condition de la poursuite et de la réalisation du programme de cessions d'actifs envisagé pour l'exercice par le Conseil d'administration sous sa nouvelle forme.

A compter de 2012, Mercialys engage un nouveau plan stratégique à partir de sa vision de « Foncière Commerçante ». Cette nouvelle phase se traduira par une accélération du rythme des livraisons de projets « Esprit Voisin » et le recentrage du portefeuille sur 60-70 sites contre 120 aujourd'hui via la cession en 2012 d'actifs inappropriés au concept de « Foncière commerçante » (par leur maturité ou leur taille), avec un objectif d'environ 500 millions d'euros.

La mise en oeuvre de cette stratégie industrielle marque un tournant dans la vie de Mercialys qui ouvre une nouvelle page de son histoire. Elle s'accompagne d'une normalisation de la structure financière avec la mise en place d'une dette d'1 milliard d'euros sous forme :

- d'une dette bancaire à trois ans de 500 millions d'euros qui sera remboursée à hauteur de 200 millions d'euros à l'issue du programme de cession d'actifs de l'année ;
- d'un bridge-to-bond de 18 mois de 500 millions d'euros, refinancé par une émission obligataire d'un montant au moins équivalent.

A ce jour, Mercialys a reçu des offres confirmées de la part de cinq banques pour mettre en place ce financement dans les prochaines semaines. A l'issue des opérations envisagées, Mercialys devrait présenter un niveau de levier conservateur durablement inférieur ou égal à 40%, en ligne avec les ratios d'endettement des foncières les plus raisonnables en la matière.

Cette évolution stratégique est soutenue par le Groupe Casino, qui accompagne la croissance de Mercialys depuis sa création en 2005 et qui continuera de l'accompagner dans cette nouvelle étape de développement.

Tout en restant un partenaire de premier plan, Casino envisage de réduire sa participation courant 2012 pour atteindre un niveau compris entre 30% et 40%. Cette cession entraînera une évolution de la composition du Conseil d'administration de Mercialys.

Une nouvelle Convention de Partenariat sera soumise à l'approbation du Conseil d'administration de Mercialys dans sa nouvelle composition, une fois le changement de contrôle effectif. Le principe fondamental de la Convention de partenariat selon lequel Casino développe et mène un pipeline de projets que Mercialys acquiert pour nourrir sa croissance, serait ainsi préservé aux mêmes conditions financières et serait en outre étendu jusqu'à fin 2015.

Les conventions de prestation de services existant entre les deux groupes seraient également maintenues modulo les adaptations nécessaires en vertu de la nouvelle situation actionnariale, sous condition, là encore, de la position retenue par le Conseil d'administration sous sa nouvelle forme.

10. Comptes sociaux

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 159
Compte de résultat 161
Bilan 162
Tableau des flux de trésorerie 163
Annexe aux comptes sociaux 164
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés 179

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Mercialys, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Les notes « Immobilisations corporelles » et « Immobilisations financières » de la partie II « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe décrivent les règles et méthodes suivies par votre Société concernant la comptabilisation, ainsi que l'évaluation des immobilisations corporelles et des titres de participation. S'agissant de la détermination d'éventuelles dépréciations, votre Société est conduite à formuler des hypothèses et s'appuie, notamment, sur les procédures mises en œuvre par des évaluateurs immobiliers indépendants.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre Société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables décrites ci-dessus et apprécié le caractère raisonnable des hypothèses retenues.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre Société auprès des sociétés contrôlant votre Société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris-La Défense et Lyon, le 20 février 2012

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit Département de KPMG S.A. Régis Chemouny Associé	ERNST & YOUNG et Autres Sylvain Lauria Associé

Compte de résultat

(en milliers d'euros)	notes	12/2011	12/2010	12/2009
Revenus locatifs		137 470	138 193	127 652
Impôt foncier non récupéré		–	(190)	(176)
Charges locatives non récupérées		(3 310)	(3 616)	(2 700)
Charges sur immeubles		(7 243)	(6 837)	(8 784)
Loyers nets	1	126 917	127 550	115 992
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	2	4 997	1 704	599
Amortissements et dépréciations sur immobilisations	3	(19 201)	(23 239)	(20 020)
Provisions		(86)	(598)	(438)
Charges de personnel	4	(5 999)	(3 862)	(2 417)
Charges externes	5	(8 725)	(8 560)	(8 256)
Résultat d'exploitation		97 903	92 995	85 460
Résultat financier	6	12 336	6 293	4 481
Résultat exceptionnel	7	32 658	26 238	(1 132)
Impôt société	8	(968)	2	2
Résultat net		**141 929**	**125 528**	**88 811**

Bilan

Actif

(en milliers d'euros)	notes	12/2011	12/2010	12/2009
Actifs incorporels		19 152	18 687	18 682
Amortissements		(58)	(32)	(22)
Sous-total		19 094	18 655	18 660
Actifs corporels		1 404 579	1 341 786	1 381 956
Amortissements		(95 500)	(82 236)	(64 875)
Sous-total		1 309 079	1 259 550	1 317 081
Immobilisations financières		198 625	183 101	182 951
Dépréciations immobilisations		(6 513)	(2)	–
Sous-total		192 112	183 099	182 951
Total de l'actif immobilisé	9	1 520 285	1 461 304	1 518 692
Actif circulant				
Créances	10	159 785	143 665	38 385
Compte courant Casino	11	44 358	68 209	67 034
Trésorerie	11	192	4 061	6 672
Comptes de régularisation		123	78	34
Total de l'actif circulant		204 458	216 013	112 125
Total de l'actif		**1 724 743**	**1 677 317**	**1 630 817**

Passif

(en milliers d'euros)	notes	12/2011	12/2010	12/2009
Capital et primes		1 485 991	1 486 327	1 485 708
Réserves		9 200	9 197	7 515
Ecart de réévaluation		15 635	15 635	15 635
Report à nouveau		27 190	17 407	21 448
Résultat en instance d'affectation		–	–	–
Résultat		141 929	125 528	88 811
Acompte sur dividendes		(49 591)	(45 915)	(39 790)
Provisions réglementées		5 086	3 888	2 938
Capitaux propres	12	1 635 440	1 612 067	1 582 265
Provisions	13	453	1 613	849
Emprunts et dettes financières	14	21 622	20 678	20 673
Dettes	15	58 396	37 670	22 308
Comptes de régularisation	16	8 832	5 289	4 722
Passif circulant		89 303	65 250	48 552
Total du passif		**1 724 743**	**1 677 317**	**1 630 817**

Tableau des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	notes	12/2011	12/2010	12/2009
Résultat net		141 929	125 528	88 811
■ Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations nettes des reprises		25 875	25 168	21 070
■ Résultats sur cessions d'actifs		(33 747)	(27 967)	–
Capacité d'autofinancement		134 057	122 729	110 606
Variation du Besoin en Fond de Roulement [1]		2 564	1 527	(1 989)
Flux net dégagé par l'activité		136 621	124 256	108 617
Acquisitions d'immobilisations		(144 989)	(131 571)	(25 183)
Cessions d'immobilisations		99 461	102 210	–
Flux net lié aux opérations d'investissement		(45 528)	(29 361)	(25 183)
Dividendes versés et acompte [3]		(119 420)	(97 295)	(19 570)
Augmentation et diminution de capital [2] [3]		(338)	620	(3 002)
Augmentation et diminution des emprunts		894	2	1 860
Flux net lié aux opérations de financement		(118 864)	(96 673)	(20 712)
Variation de trésorerie nette		(27 771)	(1 778)	(62 722)
Trésorerie nette d'ouverture		71 281	73 059	10 337
Trésorerie nette de clôture	11	43 510	71 281	73 059
Trésorerie nette de clôture		43 510	71 281	73 059
Dont :				
Compte courant Casino SA		44 358	68 209	67 034
Trésorerie au bilan		191	4 061	7 011
Concours bancaires		(1 039)	(989)	(986)

[1] La variation du besoin en fond de roulement se décompose ainsi :

Clients	(2 624)	6 803	2 182
Fournisseurs	1 115	3 171	997
Autres créances	(10 280)	4 363	(7 341)
Autres dettes	10 854	(15 341)	1 328
Comptes de régularisation	3 499	(523)	845
Variation	2 564	1 527	(1 989)

[2] Ne figure pas au 31 décembre 2009 la valeur des apports Casino pour 312 145 milliers d'euros rémunérés par une augmentation de capital de même montant. Les frais liés à cette opération ont été imputés sur la prime d'émission et s'élèvent à 2 842 milliers d'euros.

[3] Le solde du dividende 2009 payé en actions pour 39 790 milliers d'euros et l'augmentation de capital correspondante ne sont pas présentés dans ce tableau car ils n'ont pas fait l'objet de mouvement de trésorerie.

Annexe aux comptes sociaux

Mercialys est une société anonyme de droit français dont les titres sont cotés sur Euronext Paris compartiment A.

I. Faits caractéristiques de l'exercice

Au cours de l'année 2011, Mercialys a poursuivi le déploiement de son programme d'investissement L'Esprit Voisin. 9 projets ont ainsi été livrés pendant l'exercice auxquels s'ajoute l'acquisition du centre commercial de Brive Malemort en décembre 2011. Au total, ce sont 145 millions d'euros qui ont été investis sur l'année.

Parallèlement, Mercialys a poursuivi sa politique de rotation des actifs initiée en 2010 : le Groupe a ainsi cédé 16 actifs au cours de l'année 2011 représentant un montant total de 103 millions d'euros acte en main soit environ 5% de la valeur du portefeuille de Mercialys.

Les actifs cédés sont des actifs matures constitués essentiellement de galeries de services, d'actifs isolés et de divers lots de copropriété ainsi que de deux centres commerciaux jugés à maturité situés à Nevers et Béziers. La plus-value nette totale dégagée sur l'ensemble des cessions s'est élevée à 33,9 millions d'euros.

Mercialys et Union Investment ont créé en 2011 un fonds d'actifs commerciaux au travers d'un OPCI : UIR 2 détenu à 80,02% par Union Investment et 19,98% par Mercialys.

II. Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis suivant les prescriptions du plan comptable général 1999, homologué par l'arrêté du 22 juin 1999 et de l'ensemble des règlements CRC postérieurs à cette date.

Les règles et méthodes comptables appliquées sont identiques à celles connues jusqu'alors.

(a) Immobilisations incorporelles

Le poste « droit d'usage des crédits baux » représente la valeur incorporelle des contrats de crédit bail, qui se compose de la valeur du droit au bail pour la durée des contrats restant à courir jusqu'à leur terme, et de la valeur des promesses incluses dans ces contrats.
Lors de la levée d'option des contrats, les valeurs du droit au bail et des promesses de vente incluses dans ces contrats sont transférées en immobilisations corporelles. Avant les levées d'option, ces promesses de vente font l'objet d'un amortissement dérogatoire pour la part amortissable des immobilisations concernées.

(b) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition, ou d'apport.
Les immobilisations font l'objet d'un amortissement selon la méthode des composants.
Pour les constructions, quatre catégories de composants ont été identifiées : gros œuvre, étanchéité toiture et protection incendie de la coque, et agencements.
Les composants « Etanchéité toiture » et « Protection incendie de la coque » ne sont identifiés en tant qu'immobilisation séparée que lors des rénovations importantes. Dans les autres cas, ils ne sont pas séparés du composant « Gros oeuvre ».

Les actifs corporels font l'objet d'un amortissement suivant le mode linéaire ou dégressif selon la spécificité de chaque immobilisation. Pour les biens reçus en apport les durées d'amortissement concernant les agencements sont limitées à la durée de vie résiduelle.

Les amortissements calculés suivant le mode linéaire correspondent à des amortissements économiques. Les durées d'amortissements retenues pour les principaux postes sont les suivantes :

Nature des immobilisations	Durée d'amortissement
Agencements et aménagements des terrains	40 ans
Bâtiments, construction (gros œuvre)	40 ans
Etanchéité de la toiture	15 ans
Protection incendie de la coque	25 ans
Agencements modifications ou transformation de locaux	10 ans - 20 ans

Le retour d'expérience et la politique de maintenance préventive des actifs, l'innovation des matériaux utilisés et les nouvelles techniques de travaux ont conduit le Groupe à modifier la durée d'amortissement de certains composants au 1er janvier 2011 (cf. note 3).

Pour l'ensemble des terrains et constructions, les valeurs nettes comptables sont comparées aux valeurs actuelles définis comme les plus élevées entre les valeurs vénales et les valeurs d'usage. La valeur vénale ressort des expertises auxquelles notre Société fait procéder, de manière régulière par des experts indépendants. La valeur d'usage est déterminée par site à partir de la capitalisation des loyers nets futurs. Lorsqu'il apparaît que les valeurs actuelles sont inférieures aux valeurs nettes comptables une dépréciation est constituée si, après analyse complémentaire, la réalité de la dépréciation latente est confirmée.

La Société n'expose pas de dépenses d'entretien de ses ensembles immobiliers susceptibles d'entrer dans le cadre de programmes pluriannuels de gros entretiens ou grandes révisions. Ainsi, en application du règlement CRC n° 2002-10, relatif à l'amortissement et la dépréciation des actifs, elle ne se trouve pas concernée par les dispositions relatives aux provisions pour gros entretiens ou grandes révisions.

Figurent notamment en immobilisations les indemnités d'éviction versées au locataire lors de la résiliation d'un bail en cours :

- Remplacement d'un locataire
  Si le versement de l'indemnité permet d'augmenter le niveau de performance de l'actif (augmentation du loyer donc de la valeur de l'actif), cette dépense peut être capitalisée dans le coût de l'actif sous réserve que cette augmentation de valeur soit confirmée par les expertises ; dans le cas contraire, cette dépense est comptabilisée en charge de l'exercice.
- Restructuration d'un site
  Si le versement de l'indemnité s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation d'un immeuble, cette dépense est incluse dans le coût de revient des travaux réalisés.

(c) Immobilisations financières

Les titres de participation figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou leur valeur d'apport. Une dépréciation ramène celle-ci à leur valeur actuelle si celle-ci est inférieure.

La valeur actuelle est déterminée en fonction de plusieurs éléments d'appréciation, tels que l'actif net (réévalué en fonction des expertises faites du patrimoine immobilier) à la clôture de l'exercice des sociétés concernées, leur niveau de rentabilité, leurs perspectives d'avenir et leur utilité.

(d) Provisions

En accord avec le règlement C.R.C. n° 2000-06 sur les passifs, toute obligation à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et donnant lieu à une sortie probable de ressources sans contrepartie, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

Les cadres et employés qui cessent leur activité bénéficient d'une allocation de départ à la retraite en fonction de leur ancienneté.
La dette prévisionnelle correspondant à l'intégralité des droits acquis par les cadres et employés est comptabilisée en provision conformément à la recommandation 2003-R.01 du C.N.C. L'évaluation de cette provision a été faite selon la méthode des unités de crédits projetées avec prise en compte des charges sociales.

La Société a consenti des plans d'actions gratuites aux profits des dirigeants et des salariés du Groupe Mercialys. Une provision est constituée sur la durée du plan pour couvrir la dette probable subie par la Société en tenant compte des critères d'attribution et d'une hypothèse de présence des bénéficiaires à l'issue de la période d'acquisition des droits.

Les créances et dettes ont été évaluées à leur valeur nominale. Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

(e) Revenus locatifs

Les revenus locatifs sont constitués par la location des biens immobiliers, faite par Mercialys à ses locataires ; les montants facturés sont comptabilisés sur la période de location concernée. Dans le cas particulier des baux à construction, la remise par le locataire au bailleur de la construction en fin de bail s'analyse comme un complément de loyer payable en nature, étalé sur la durée du bail.
Les avantages accordés aux locataires sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée du contrat.
Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, des revenus locatifs de l'exercice. La période de référence retenue pour l'étalement est la période ferme du bail.

Les revenus locatifs comprennent également les éventuels droits d'entrée payés en sus du loyer par les locataires lors de la conclusion du bail. S'ils sont analysés comme des compléments de loyer, ces droits sont étalés sur la première période ferme du bail, en général 3 ans. Dans le cas contraire, ils sont enregistrés en totalité en produits au cours de l'exercice de l'entrée dans les lieux du locataire.

Les loyers nets correspondent à la différence entre les revenus locatifs et les charges afférentes. Ces charges directement affectables aux sites regroupent les impôts fonciers et charges locatives non refacturés aux locataires, ainsi que les charges sur immeubles. Ces charges ne comprennent pas les charges comptabilisées par la Société comme « charges externes » et « charges de personnel ».

(f) Impôts

Le régime des SIIC exonère d'impôt sur les sociétés les résultats provenant des activités immobilières sous la condition d'être distribués à hauteur de 85% minimum en ce qui concerne les revenus locatifs, 50% minimum en ce qui concerne les plus-values de cession d'actifs immobiliers et 100% des dividendes reçus des filiales ayant opté au même régime.
La charge d'impôt au compte de résultat correspond à l'imposition des revenus financiers générés par la trésorerie, les participations et le contrat de liquidité, minorés d'une quote-part des frais généraux de la Société affectée au secteur imposable, à l'imposition des honoraires et prestations de services facturés à des tiers.

(g) Résultat exceptionnel

Sont comptabilisés en résultat exceptionnel, les produits et les charges qui, par leur nature, leur occurrence ou leur caractère significatif, ne relèvent pas des activités courantes de la Société.
Figure dans ce poste l'amortissement dérogatoire des « droits d'usage des crédits baux » ainsi que le résultat de cession des actifs immobiliers.

III. Notes sur le compte de résultat et le bilan

1. Loyers nets

(en milliers d'euros)	12/2011	12/2010	12/2009
Loyers	132 491	134 493	124 355
Droits d'entrée et autre indemnité	4 979	3 700	3 297
Revenus locatifs	137 470	138 193	127 652
Impôt foncier	(8 951)	(9 291)	(8 510)
Refacturations aux locataires	8 951	9 101	8 334
Impôt foncier non récupéré		(190)	(176)
Charges locatives	(27 080)	(27 522)	(24 264)
Refacturations aux locataires	23 770	23 906	21 564
Charges locatives non récupérées	(3 310)	(3 616)	(2 700)
Honoraires de gestion	(5 247)	(5 407)	(5 125)
Refacturations aux locataires	2 826	2 720	2 151
Autres charges	(4 822)	(4 150)	(5 810)
Charges sur immeubles	(7 243)	(6 837)	(8 784)
Loyers nets	**126 917**	**127 550**	**115 992**

Les autres charges comprennent notamment les loyers versés au titre des baux à construction et des baux emphytéotiques conclus par la Société, les loyers de crédits baux immobiliers, les honoraires versés à des tiers et les frais d'entretien non récupérables et non immobilisables des centres commerciaux.

2. Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités

Les revenus de gestion ont progressé de manière significative sur l'exercice. L'année 2011 a, en effet, bénéficié du développement de l'activité de prestation de service pour compte de tiers. Mercialys a ainsi comptabilisé 2,2 millions d'euros en 2011 au titre d'honoraires de conseil perçus dans le cadre de la création d'un fonds d'actifs commerciaux matures avec la société Union Investment.

3. Amortissements et dépréciations des immobilisations

Les durées d'amortissement de certains composants compris dans les natures d'immobilisations « agencements et aménagements des terrains », « protection incendie de la coque » et « agencements modifications ou transformation de locaux » ont été revues afin de refléter au mieux leur durée de vie économique. En conséquence, le Groupe Mercialys a modifié de manière prospective à compter du 1er janvier 2011 les durées d'amortissements des actifs concernés. L'impact de cette modification est de 4 233 milliers d'euros sur l'exercice 2011 (cf. note II - (b)).

4. Charges de personnel

Les charges de personnel sont constituées par les rémunérations et avantages divers accordés aux salariés de la Société.

La Société a employé en moyenne 33 salariés sur l'exercice 2011 (29 cadres, 2 agents de maitrise et 2 employés) contre 22 salariés sur l'exercice 2010.

5. Charges externes

Les charges externes comprennent la communication des centres et les coûts de structure. Ces derniers sont composés des dépenses de communication financière, des dépenses de communication institutionnelle, d'études et de frais de marketing, des frais de fonctionnement des services, des jetons de présence versés aux membres du Conseil d'administration, des honoraires versés pour les travaux sous-traités (comptabilité, gestion financière, DRH, gestion informatique, commercialisation), des honoraires versés aux Commissaires aux comptes et des dépenses d'expertises et de gestion du parc.

6. Résultat Financier

(en milliers d'euros)	12/2011	12/2010	12/2009
Produits financiers	19 859	8 529	6 121
■ provision pour attribution gratuite d'actions	856	330	–
■ provision sur actions propres	–	339	137
■ revenus titres consolidés	16 394	5 709	4 438
▪ *Toulon Bon Rencontre*	*3 544*	*189*	*170*
▪ *Bourg-en-Bresse*	*3 362*	*107*	*62*
▪ *Kerbernard*	*2 199*	*1 508*	*2 019*
▪ *Timur*	*2 012*	*328*	–
▪ *La Diane*	*1 338*	*696*	*750*
▪ *Point Confort*	*99*	*1 050*	*458*
▪ *Autres*	*3 840*	*1 831*	*979*
■ intérêts sociétés apparentées	2 047	550	405
■ produits nets / cession actions propres	557	1 595	1 139
■ autres produits financiers	5	6	2
Charges financières	(7 523)	(2 236)	(1 639)
■ provision pour attribution gratuite d'actions	–	(589)	(229)
■ provision sur actions propres	–	–	(339)
■ provision sur titres de placement	(6 511)	–	–
▪ *Toulon Bon Rencontre*	*(2 019)*	–	–
▪ *Bourg-en-Bresse*	*(2 353)*	–	–
▪ *La Diane*	*(1 532)*	–	–
▪ *Point Confort*	*(608)*	–	–
■ intérêts sociétés apparentées	(297)	(16)	(39)
■ charges nettes nets / cession actions propres	(715)	(1 629)	(1 032)
■ autres charges financières	–	(2)	–
Résultat financier	**12 336**	**6 293**	**4 481**

La gestion de la trésorerie est confiée par convention à Casino Guichard-Perrachon. La rémunération est fixée au taux EONIA majoré de 0,10% et a généré un produit de 517 milliers d'euros sur la période contre 534 milliers d'euros au 31 décembre 2010.

7. Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel réalisé sur l'exercice 2011 correspond principalement au résultat de cession d'actifs immobiliers. La plus-value nette de frais dégagée par ces opérations s'élève à 33 899 milliers d'euros.

8. Impôt

L'impôt comptabilisé correspond à l'impôt dû sur le résultat du secteur imposable de la Société. A fin décembre 2011 il est constaté un montant de 968 milliers d'euros.

Les accroissements et allégements futurs d'impôt sont non significatifs.

9. Immobilisations

DECOMPOSITION

(en milliers d'euros)	12/2011	12/2010	12/2009
Brevets, licences, marques	161	52	47
Droit d'usage des crédits baux	18 888	18 635	18 635
Autres immobilisations incorporelles	103	–	–
Amortissements	(58)	(32)	(22)
	19 094	18 655	18 660
Terrains et agencements	821 591	798 054	828 686
Amortissements	(7 249)	(6 802)	(5 512)
	814 342	791 252	823 174
Constructions et agencements	548 708	506 928	524 732
Amortissements	(83 462)	(72 337)	(57 904)
	465 246	434 591	466 828
Autres immobilisations corporelles	34 280	36 804	28 539
Amortissements	(4 789)	(3 097)	(1 460)
	29 491	33 707	27 079
Titres de participation	198 268	182 990	182 835
Dépréciations des titres de participation	(6 513)	(2)	–
Autres immobilisations financières	357	111	116
	192 112	183 099	182 951
Immobilisations nettes	**1 520 285**	**1 461 304**	**1 518 692**

Pour les acquisitions ou les apports qui ont été placés sous le régime fiscal des cessions ou apports à une SIIC, la Société s'est engagée à conserver ces actifs pendant 5 ans. Le non respect de cet engagement entraîne une amende fiscale égale à 25% de la valeur d'apport de l'actif concerné.

Au 31 décembre 2011, l'engagement calculé sur les valeurs d'apports ou d'acquisitions des immobilisations incorporelles et corporelles porte sur 344 460 milliers d'euros dont les échéances sont les suivantes :

- 11 janvier 2012 — 48 566 milliers d'euros
- 22 décembre 2012 — 69 488 milliers d'euros
- 11 juin 2013 — 1 159 milliers d'euros
- 28 juillet 2013 — 9 954 milliers d'euros
- 2 décembre 2013 — 725 milliers d'euros
- 22 décembre 2013 — 11 173 milliers d'euros
- 19 mai 2014 — 203 395 milliers d'euros

Les autres immobilisations corporelles sont constituées des immobilisations en cours à hauteur de 18 292 milliers d'euros.

Les titres de participation sont détaillés dans le tableau des filiales et participations (cf. note 22).

VARIATIONS

(en milliers d'euros)	Brut	Amortissements. et Dépréciations.	Net
Au 31 décembre 2008	1 246 554	(44 878)	1 201 676
Augmentations	337 036	(20 020)	317 016
Diminutions			
Au 31 décembre 2009	1 583 590	(64 898)	1 518 692
Augmentations	38 928	(23 240)	15 688
Diminutions	78 944	(5 868)	73 076
Au 31 décembre 2010	1 543 574	(82 270)	1 461 304
Augmentations	151 784	(25 713)	126 071
Diminutions	73 002	(5 912)	67 090
Au 31 décembre 2011	**1 622 356**	**(102 071)**	**1 520 285**

Les augmentations de l'exercice s'expliquent essentiellement par :

- des acquisitions d'actifs pour un montant global de 92 971 milliers d'euros dont principalement les sites de Brive Malemort, Nimes Cap Costières, Angers Espace Anjou, Villefranche sur Saône, Annemasse et Auxerre ;
- des aménagements de galeries pour un montant global de 6 918 milliers d'euros dont principalement le site de Marseille La Valentine, Chenove et Lannion ;
- des travaux d'extension de galeries pour un montant global de 10 100 milliers d'euros dont principalement les sites de Marseille La Valentine, Ajaccio et Quimper ;
- des travaux de rénovation des sites pour un montant global de 9 298 milliers d'euros dont principalement les sites de Sainte Marie, Marseille la Valentine, Les sables d'Olonne, Saint Martin d'Hères et Albertville ;
- des indemnités d'éviction versées aux locataires pour 9 116 milliers d'euros, principalement sur les sites de Quimper, Lanester et Annonay Davezieux ;
- l'acquisition des titres de la SNC Pessac 2 pour 7 039 milliers d'euros et des titres de l'OPCI UIR II pour 3 709 milliers d'euros ;
- de l'apport par fusion des titres de SCI GMG pour 4 562 milliers d'euros.

Les diminutions de l'exercice correspondent principalement à la cession de 16 actifs à diverses sociétés pour 70 614 milliers d'euros.

DEPRECIATION

En l'absence d'indice de perte de valeur et tenant compte des travaux d'expertise du parc immobilier, aucune dépréciation n'a été jugée nécessaire sur les actifs immobiliers de Mercialys au 31 décembre 2011.

Les mouvements des provisions et dépréciations portent sur les titres des sociétés Toulon Bon Rencontre, Bourg en Bresse, Point Confort et La Diane.

Ces dépréciations sont essentiellement liées à la diminution de la situation nette de ces filiales, consécutives aux distributions auxquelles elles ont procédé au cours de l'exercice.

10. Créances

DECOMPOSITION

(en milliers d'euros)	12/2011	12/2010	12/2009
Créances clients	14 383	11 759	4 956
Dépréciations	(1 778)	(1 654)	(1 138)
	12 605	10 105	3 818
Autres créances d'exploitation	41 893	23 540	23 257
Comptes courants des sociétés apparentées	105 287	110 020	11 310
Créances	**159 785**	**143 665**	**38 385**

L'ancienneté des créances clients s'analyse comme suit :

Créances clients et comptes rattachés (en milliers d'euros)	Actifs non échus non dépréciés	Actifs échus non dépréciés à la date de clôture					Actifs dépréciés	Total
	Total	Retard n'excédant pas 3 mois	Retard compris entre 3 et 6 mois	Retard compris entre 6 et 12 mois	Retard supérieur à 12 mois	Total	Total	
Au 31 décembre 2011	**8 025**	**1 942**	**273**	**280**	**178**	**2 672**	**3 686**	**14 383**

Les autres créances d'exploitation sont essentiellement constituées :

- de créances fiscales pour 20 649 milliers d'euros au 31 décembre 2011 contre 7 082 milliers d'euros au 31 décembre 2010 ; la hausse porte sur le montant du crédit de TVA principalement lié aux acquisitions d'actifs immobiliers réalisées sur le mois de décembre 2011 ;
- de produits à recevoir des locataires dans le cadre des baux à construction pour un montant de 7 308 milliers d'euros au 31 décembre 2011 contre 10 295 milliers d'euros au 31 décembre 2010. En substance la remise par le locataire au bailleur de la construction en fin de bail a été analysée comme un complément de loyer payable en nature et étalé sur la durée du bail. A échéance, ce poste est soldé par un compte d'immobilisation. Quatre contrats ont été cédés dans le cadre des cessions d'actifs pour une valeur de 2 243 milliers d'euros ;
- de dividendes à recevoir pour 3 812 milliers d'euros au 31 décembre 2011 contre 2 272 milliers d'euros au 31 décembre 2010 ;
- de créances sur les cessions d'actifs pour 5 891 milliers d'euros au 31 décembre 2011 contre 2 550 milliers d'euros au 31 décembre 2010.

Les comptes courants sociétés apparentées sont essentiellement constitués du compte courant avec la SCI Caserne de Bonne pour 87 242 milliers d'euros contre 92 117 milliers d'euros au 31 décembre 2010.

Sur l'ensemble de ces créances, sont comptabilisés des produits à recevoir pour un montant de 13 747 milliers d'euros contre 14 531 milliers d'euros au 31 décembre 2010, dont principalement :

- créances clients : 2 628 milliers d'euros (1 964 milliers d'euros au 31 décembre 2010) ;
- autres créances d'exploitation : 11 119 milliers d'euros (12 567 milliers d'euros au 31 décembre 2010) ;
- comptes courants des sociétés apparentées : 1 437 milliers d'euros (179 milliers d'euros au 31 décembre 2010).

ECHEANCIER

(en milliers d'euros)	12/2011	12/2010	12/2009
à moins d'un an	152 966	134 069	26 856
à plus d'un an	6 819	9 596	11 529
Créances	**159 785**	**143 665**	**38 385**

11. Compte courant Casino et Trésorerie

(en milliers d'euros)	12/2011	12/2010	12/2009
Compte courant Casino SA	44 358	68 209	67 034
Actions propres	74	3 656	6 856
Dépréciations	0	0	(339)
Contrat de liquidité	101	101	101
Banque	17	304	54
Trésorerie	**44 550**	**72 270**	**73 706**

Afin de faire bénéficier la Société d'une optimisation de sa gestion de trésorerie, une convention de compte courant avec Casino Guichard Perrachon a été mise en place.

La Société détient 3 000 actions propres dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec le prestataire ODDO.

12. Capitaux Propres

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES, AVANT REPARTITION DU RESULTAT

(en milliers d'euros)	Capital et primes	Réserves et résultat	Résultat en instance d'affectation	Provisions règlementées	Capitaux propres
Au 31 décembre 2008	1 120 319	80 627	0	1 801	1 202 747
Augmentation de capital [1]	365 388				365 388
Affectation résultat					0
Dividendes versés		(36 029)			(36 029)
Résultat de l'exercice		88 811			88 811
Acompte sur dividendes		(39 790)			(39 790)
Autres mouvements				1 138	1 138
Au 31 décembre 2009	1 485 707	93 619	0	2 939	1 582 265
Augmentation de capital [2]	620				620
Affectation résultat					0
Dividendes versés		(51 381)			(51 381)
Résultat de l'exercice		125 528			125 528
Acompte sur dividendes		(45 915)			(45 915)
Autres mouvements				950	950
Au 31 décembre 2010	1 486 327	121 851	0	3 889	1 612 067
Augmentation de capital [2]	357				(336)
Diminution de capital [3]	(694)				
Affectation résultat					0
Dividendes versés		(69 826)			(69 826)
Résultat de l'exercice		141 929			141 929
Acompte sur dividendes		(49 591)			(49 591)
Autres mouvements				1 197	1 197
Au 31 décembre 2011	**1 485 991**	**144 363**	**0**	**5 086**	**1 635 440**

[1] Une augmentation de capital de 312,1 millions d'euros a été réalisée pour rémunérer les apports d'actifs par Casino dans le cadre du programme Alcudia/L'Esprit Voisin. Cette augmentation a été autorisée par AGE du 19 mai 2009. De plus la distribution du solde des dividendes 2008 a été traduite par la création de 1 195 975 actions, d'une prime d'émission de 23 154 milliers d'euros et d'un versement en numéraire de 11 698 milliers d'euros.
[2] Augmentations de capital dans le cadre des plans d'actionnariat des salariés.
[3] Annulation de 27 689 actions auto-détenues.

L'acompte sur les dividendes 2011 s'est traduit par un versement en numéraire de 45 915 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2011, le capital est composé de 92 022 826 actions d'une valeur nominale de 1 euro.

DIVIDENDES

Au titre de l'exercice 2010, la Société Mercialys a distribué 115 742 milliers d'euros, ou 1,26 euro par action. Ce dividende a été mis en paiement le 5 mai 2011 sous déduction de l'acompte de 0,50 euro par action versé en octobre 2010 aux actionnaires.

Le versement du solde du dividende a représenté un montant de 69 827 milliers d'euros.

Un acompte sur dividendes au titre du résultat 2011 a été mis en paiement le 29 septembre 2011 pour un montant de 49 591 milliers d'euros, soit 0,54 euro par action.

Le Conseil d'administration proposera comme distribution au titre de l'exercice 2011 un dividende brut de 1,21 euro par action. Après déduction de l'acompte sur dividende versé en 2011, le montant total qui devrait être distribué en 2012, s'élèverait donc à 61 655 milliers d'euros, soit 0,67 euro par action.

Afin de marquer le succès de sa première phase de développement, Mercialys souhaite distribuer aux actionnaires 1,25 milliard d'euros courant 2012 (dont 1,15 milliard d'euros sous forme de remboursement d'apports), en deux versements.

A cet effet, le Conseil d'administration a proposé le 9 février 2012, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 13 avril 2012, de distribuer aux actionnaires, en même temps que le solde du dividende courant 2011, la somme d'1,0 milliard d'euros, soit 10,87 euros par action.
L'objectif est également de proposer aux actionnaires une seconde distribution d'environ 250 millions d'euros d'ici la fin d'année 2012 (2,72 euros par action) à l'issue, et sous condition de la réalisation des cessions d'actifs prévues.

Les états financiers présentés avant répartition ne reflètent pas ce dividende qui est sujet à l'approbation des actionnaires lors de la prochaine Assemblée générale.

PAIEMENT EN ACTIONS

Depuis le 1er décembre 2005, le Groupe a mis en place des plans de souscription d'actions et d'attribution d'actions gratuites Mercialys au profit des cadres et des dirigeants.

L'attribution définitive des plans d'option de souscription et des plans d'actions gratuites est soumise à une condition de présence du bénéficiaire au terme de la période d'attribution.

Le détail des divers plans en cours de validité figure dans les tableaux ci-après :

Plans d'option de souscription

	02/04/2008	26/04/2007	27/04/2006	01/12/2005
Echéance de la période d'acquisition	01/10/2011	25/10/2010	27/04/2009	01/12/2008
Date d'échéance	01/10/2013	25/10/2012	26/10/2011	31/05/2011
Cours de l'action lors de l'attribution en euros	29,80	28,68	19,99	20,10
Prix d'exercice de l'option en euros	27,64	29,52	20,84	20,21
Nombre d'options attribuées à l'origine	29 535	31 830	22 350	38 550
Durée de vie estimée	5,5	5,5	5,5	5,5
Dividende projeté	+10%	+10%	+2%	+2%
Volatilité attendue	33,05%	36,87%	24,77%	21,78%
Taux d'intérêt sans risque	4,17%	4,55%	3,97%	3,22%
Juste valeur de l'option en euros	8,32	9,22	3,85	3,59
Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2011	**26 785**	**23 405**	**0**	**0**

Plans d'attribution d'actions gratuites

Dates d'attribution	28/04/2011	28/04/2011	06/05/2010	16/03/2010
Echéance de la période d'attribution	28/04/2014	28/04/2014	06/05/2013	16/03/2013
Echéance de la période de conservation	28/04/2016	28/04/2016	06/05/2015	16/03/2015
Cours de l'action lors de l'attribution en euros	28,65	28,65	24,13	26,22
Nombre de bénéficiaires	2	50	47	2
Nombre d'actions attribuées à l'origine	2 050	18 150	20 135	5 763
Juste valeur de l'action gratuite en euros	22,19	22,19	18,72	20,50
Taux de performance retenu	100%	100%	100%	100%
Nombre d'actions en circulation avant application des critères de performance au 31 décembre 2011	**2 050**	**18 150**	**18 665**	**5 763**

13. Provisions

VARIATIONS

(en milliers d'euros)	31/12/2010	Dotations	Reprise	31/12/2011
Pour risques et charges	1 556	62	1 240	378
Pour indemnités fin de carrière	51	19	–	70
Pour médailles du travail	5	1	–	6
Provisions	**1 612**	**82**	**1 240**	**454**
dont exploitation		*79*	*117*	
dont financier		*–*	*856*	
dont exceptionnel		*3*	*268*	

Les provisions pour risques et charges enregistrent les coûts estimés des contentieux survenus et les différents risques et litiges liés à l'activité. Sur l'exercice 2011, les provisions constatées sur le risque financier relatif aux actions auto détenues annulées (cf. note 12(3)) ont été reprises en totalité.

Le montant constaté de ces provisions ne diffère pas significativement, des charges réellement supportées en contrepartie.

14. Emprunts et dettes financières diverses

DECOMPOSITION

(en milliers d'euros)	12/2011	12/2010	12/2009
Concours Bancaires Courants	1 039	989	986
Dettes financières divers (dépôts de garantie reçus)	20 583	19 689	19 687
Emprunts et dettes financières	**21 622**	**20 678**	**20 673**

Les dépôts de garantie reçus sont remboursables en cas de départ des locataires au plus tôt lors de la prochaine échéance triennale des baux. Le taux d'occupation des immeubles de la Société étant très élevé, ces dépôts reçus constituent une ressource quasi-permanente dont l'échéance n'est pas déterminable.

15. Dettes

DECOMPOSITION

(en milliers d'euros)	12/2011	12/2010	12/2009
Dettes fournisseurs	10 619	8 876	12 047
Dettes fiscales et sociales	3 776	2 454	1 301
Impôts sur les bénéfices	968	–	–
Comptes courants des sociétés apparentées	33 401	17 740	1 633
Dettes fournisseurs immobilisations	9 295	7 131	5 104
Autres dettes	337	1 469	2 223
Dettes	**58 396**	**37 670**	**22 308**

Les comptes courants des sociétés apparentées correspondent aux filiales suivantes : *(en milliers d'euros)*

- Sci La Diane 15 266
- Sci Timur 7 612
- Sa Point Confort 3 868
- Snc Géante Périaz 2 530
- Snc Agout 891
- Sci Bourg-en-Bresse 808
- Snc Dentelle 580
- Sci Toulon Bon Rencontre 536
- Sas Les Salins 521

L'augmentation de ce compte est liée aux cessions opérées au cours de l'exercice.

Les charges à payer s'élèvent à 8 352 milliers d'euros contre 10 536 milliers d'euros au 31 décembre 2010 et se décomposent ainsi :

- dettes fournisseurs : 4 818 milliers d'euros (7 221 milliers d'euros au 31 décembre 2010) ;
- dettes fiscales et sociales : 2 682 milliers d'euros (1 517 milliers d'euros au 31 décembre 2010) ;
- comptes courants des sociétés apparentées : 277 milliers d'euros (10 milliers d'euros au 31 décembre 2010) ;
- dettes fournisseurs immobilisations : 293 milliers d'euros (407 milliers d'euros au 31 décembre 2010) ;
- autres dettes : 282 milliers d'euros (1 381 milliers d'euros au 31 décembre 2010).

ECHEANCIER

(en milliers d'euros)	12/2011	12/2010	12/2009
à moins d'un an	58 396	37 670	22 308
entre un et cinq ans	–	–	–
à plus de cinq ans	–	–	–
Dettes	**58 396**	**37 670**	**22 308**

16. Compte de régularisation

Ce poste est essentiellement constitué des droits d'entrée restant à étaler.

17. Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS DONNES

- Droit Individuel à la Formation : le volume d'heures qui n'a pas fait l'objet d'une demande de formation est de 2 532 heures.
- En fin d'année 2011, la Société Mercialys s'est engagée à céder 3 lots sur le site d'Albi à la financière Lazard. Cet engagement au 31décembre 2011 s'élève à 1 000 milliers d'euros.

ENGAGEMENTS REÇUS

- Cautions bancaires reçues en garantie du bon paiement des loyers et des charges locatives pour un montant de 2 277 milliers d'euros.
- Cautions bancaires reçues dans le cadre de travaux commandés à des fournisseurs pour 670 milliers d'euros.
- La convention de partenariat mise en place en 2005 entre les sociétés Mercialys et Casino, Guichard-Perrachon a été amendée le 19 mars 2009. Désormais cette convention permet à Mercialys d'accéder à toute opération de promotion ou d'acquisition d'actif d'immobilier commercial développée par le Groupe Casino, y compris des actifs en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) ou des biens reçus par voie d'apport. Cette convention court jusqu'au 31 décembre 2014. En 2011, l'acquisition d'Angers, Auxerre, Annemasse et Villefranche ont été réalisées dans le cadre de cette convention.
- Dans le cadre des opérations d'apports réalisées au premier semestre 2009 entre le Groupe Casino et le Groupe Mercialys, Mercialys a reçu des engagements de garantie de bonne fin de travaux sur les différents sites apportés.

ENGAGEMENTS LIES AUX OPERATIONS EXCEPTIONNELLES

Dans le cadre de son **partenariat avec la société Corin**, Mercialys a acquis pour 90 millions d'euros 60% des droits indivis sur certains actifs situés en Corse.

Il est prévu qu'en cas de non renouvellement de la convention d'indivision, et au plus tôt le 15 juin 2011, Corin et Mercialys apporteront leurs droits indivis à une société à créer. Mercialys s'engage à acquérir de Corin ses droits indivis (40%) ou les parts de la Société ainsi créée, selon les termes suivants :

- Mercialys s'engage irrévocablement à acquérir de Corin ses droits indivis (ou les parts de société), sous réserve de sa faculté de contre-proposition et Corin s'engage irrévocablement à céder ses droits à Mercialys.
- Dans l'hypothèse de l'exercice par Corin de la promesse d'achat, au plus tôt le 31 janvier 2017, Mercialys a la possibilité soit de se substituer un tiers en ses droits et obligations, soit de se libérer de son engagement d'achat en offrant à Corin le droit d'acquérir ses droits indivis. La valorisation des actifs est prévue au protocole. Une décote de 20% sera, dans ce dernier cas, appliquée. Corin pourra également se substituer tout tiers dans le bénéfice de cette promesse.

Ces promesses sont constitutives d'engagements hors bilan conditionnels dont l'issue n'est pas prévisible. En cas de réalisation, la valorisation des actifs telle que prévue au protocole est représentative d'une valeur de marché.

Dans le cadre de l'acquisition des **titres de la SCI Caserne de Bonne** auprès de Plouescadis :

- Plouescadis et Opalodis ont donné un engagement de garantie locative couvrant les écarts entre les Loyers de Référence et charges Réelles d'une part et les loyers réalisés et charges facturées d'autres part jusqu'au 31 décembre 2013 pour un montant maximum de 5 857 milliers d'euros. Aux termes de cette période, cette garantie peut être renouvelée pendant trois ans ou donner lieu au versement d'une somme forfaitaire égale à 4,5 fois le manque à gagner annuel résiduel (loyers et charges non récupérées).
  En contrepartie si le différentiel entre les loyers réels perçus et les loyers de référence est positif, Mercialys s'engage à reverser aux cédants un montant égal à trois fois ce différentiel. Au titre de cette garantie, Mercialys a reçu en 2011 un montant de 2 454 milliers d'euros.
- Plouescadis et Opalodis se sont également engagés à couvrir les sommes correspondant aux dommages, charges, pertes ou tous les préjudices quels que soient leur nature pour un montant maximum de 3 000 milliers d'euros.

Dans le cadre des **cessions d'actifs réalisés en 2011,**

- Mercialys a émis au profit de l'acquéreur des sites de Davezieux, Montélimar, Oyonnax et Pontarlier, une garantie locative sur les lots vacants ou susceptibles de le devenir.
  Cet engagement d'une durée de 18 mois porte sur un montant maximum de 128 milliers d'euros, hors indexation annuelle sur la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

Echéancier des Crédits baux

(en milliers d'euros)	12/2011	12/2010	12/2009
Redevances prises en charge dans l'exercice	1 994	1 889	2 844
Redevances restantes à prendre en charge			
■ à moins d'un an	2 048	2 009	2 201
■ entre un et cinq ans	3 394	5 441	7 222
■ à plus de cinq ans		–	–
Crédit bail	**5 442**	**7 450**	**9 423**

Décomposition des crédits baux si la Société avait financé ces biens à l'origine

(en milliers d'euros)	Terrain	Construction	Total
Valeur brute	13 625	19 885	33 510
Amortissement cumul	0	(2 433)	(2 433)
Amortissement de l'exercice		(497)	(497)
Valeur nette des biens en Crédit bail	**13 625**	**16 955**	**30 580**

Par ailleurs, il est précisé que :

- Mercialys n'utilise pas d'instruments financiers dérivés.
- Aucun nantissement, hypothèque ou sûreté réelle ne porte sur un des actifs de Mercialys.
- Mercialys a reçu des sociétés apporteuses les garanties usuelles en matière de transfert de biens immobiliers lors des apports 2005 et 2009.
- La Société se conforme à la réglementation en vigueur. Il n'existe pas de risques environnementaux avérés qui nécessiteraient la constatation d'une provision pour risques ou une mention en engagements hors bilan.

18. Risques de marché

La Société n'est soumise à aucun risque de taux, de change ou sur action.

19. Eléments concernant les entreprises liées

(en milliers d'euros)	12/2011	12/2010	12/2009
Actif			
Titres de participation	194 547	182 978	182 824
Clients	4 943	2 789	1 399
Comptes courants des sociétés apparentées	148 683	178 229	78 344
Créances diverses	496	0	0
Passif			
Dettes fournisseurs	5 878	8 332	9 004
Comptes courants des sociétés apparentées	33 400	17 741	1 633
Avances et acomptes reçus sur commandes	768	122	0
Dettes diverses	3	11	0
Produits constatés d'avance	252	26	0
Résultat			
Produits financiers	18 360	6 259	4 843
Charges financières	297	16	39

20. Rémunérations

Les rémunérations brutes allouées aux organes d'administration et de direction se sont élevées à 871 milliers d'euros contre 625 milliers d'euros au 31 décembre 2010.

21. Consolidation

Mercialys SA est incluse dans le périmètre de consolidation de la société Casino Guichard-Perrachon.

22. Evénements postérieurs à la clôture

Le 9 février 2012, Mercialys a annoncé vouloir proposer à ses actionnaires des distributions exceptionnelles pour un montant de 1,25 milliard d'euros en 2012 (dont 1,15 milliard d'euros sous forme de remboursement d'apports), en deux versements. Mercialys proposera ainsi à sa prochaine Assemblée générale du 13 avril 2012 une première distribution exceptionnelle d'1,0 milliard, soit 10,87 euros par action. L'objectif serait également de proposer au Conseil d'administration et à l'Assemblée générale, après changement de la gouvernance et du contrôle de Mercialys une seconde distribution d'environ 250 millions d'euros d'ici la fin de l'année 2012 (soit 2,72 euros par action), à l'issue et sous condition de la poursuite et de la réalisation du programme de cessions d'actifs envisagé pour l'exercice par le Conseil d'administration sous sa nouvelle forme.

A compter de 2012, Mercialys engage un nouveau plan stratégique à partir de sa vision de « Foncière Commerçante ». Cette nouvelle phase se traduira par une accélération du rythme des livraisons de projets « Esprit Voisin » et le recentrage du portefeuille sur 60-70 sites contre 120 aujourd'hui via la cession en 2012 d'actifs inappropriés au concept de « Foncière commerçante » (par leur maturité ou leur taille), avec un objectif d'environ 500 millions d'euros.

La mise en oeuvre de cette stratégie industrielle marque un tournant dans la vie de Mercialys qui ouvre une nouvelle page de son histoire. Elle s'accompagne d'une normalisation de la structure financière avec la mise en place d'une dette d'1 milliard d'euros sous forme :

- d'une dette bancaire à trois ans de 500 millions d'euros qui sera remboursée à hauteur de 200 millions d'euros à l'issue du programme de cession d'actifs de l'année ;
- d'un bridge-to-bond de 18 mois de 500 millions d'euros, refinancé par une émission obligataire d'un montant au moins équivalent.

A ce jour, Mercialys a reçu des offres confirmées de la part de cinq banques pour mettre en place ce financement dans les prochaines semaines. A l'issue des opérations envisagées, Mercialys devrait présenter un niveau de levier conservateur durablement inférieur ou égal à 40%, en ligne avec les ratios d'endettement des foncières les plus raisonnables en la matière.

Cette évolution stratégique est soutenue par le Groupe Casino, qui accompagne la croissance de Mercialys depuis sa création en 2005 et qui continuera de l'accompagner dans cette nouvelle étape de développement.
Tout en restant un partenaire de premier plan, Casino envisage de réduire sa participation courant 2012 pour atteindre un niveau compris entre 30% et 40%. Cette cession entraînera une évolution de la composition du Conseil d'administration de Mercialys.

Une nouvelle Convention de Partenariat sera soumise à l'approbation du Conseil d'administration de Mercialys dans sa nouvelle composition, une fois le changement de contrôle effectif. Le principe fondamental de la Convention de partenariat selon lequel Casino développe et mène un pipeline de projets que Mercialys acquiert pour nourrir sa croissance, serait ainsi préservé aux mêmes conditions financières et serait en outre étendu jusqu'à fin 2015.

Les conventions de prestation de services existant entre les deux groupes seraient également maintenues modulo les adaptations nécessaires en vertu de la nouvelle situation actionnariale, sous condition, là encore, de la position retenue par le Conseil d'administration sous sa nouvelle forme.

23. Tableau des filiales et participations en milliers d'euros

FILIALES (50% AU MOINS DU CAPITAL DETENU)

Sociétés	Siège social	Siren	Capitaux propres [1]		Quote part du capital detenu en%	Valeur d'inventaire en € des titres detenus		Avances et prêts consentis	Chiffre d'affaire HT exercice 2011	Résultat (+ ou -) exercice 2011 [1]	Dividendes encaissés
			Capital	Autres Capitaux Propres		Brute	Nette				
SCI Kerbernard	1 Esplanade de France 42000 Saint Etienne	777 501 396	451	3 006	98,31	24 430	24 430	4 957	3 598	2 838	2 199
SCI Bourg en Bresse	1 Esplanade de France 42000 Saint Etienne	431 412 113	914	32	96,46	3 272	919			32	3 544
SCI Toulon Bon Rencontre	1 Esplanade de France 42000 Saint Etienne	431 413 012	572	17	96,66	587	568		(10)	17	3 362
SAS Point Confort	1 Esplanade de France 42000 Saint Etienne	306 139 064	154	6 655	100	8 130	7 522		109	116	1 050
SCI La Diane	1 Esplanade de France 42000 Saint Etienne	424 153 815	4	15 365	99	16 836	15 304		1 074	2 029	695
SAS KRETIAUX	1 Esplanade de France 42000 Saint Etienne	303 292 544	38	179	100	1 128	1 128		160	114	
SNC Du Centre Commercial de Lons	1 Esplanade de France 42000 Saint Etienne	350 928 156	2	307	99	7 575	7 575		518	307	365
SNC Du Centre Commercial de Narbonne	1 Esplanade de France 42000 Saint Etienne	348 888 272	2	732	99	13 819	13 819	3 318	1 124	732	633
SNC FISO	1 Esplanade de France 42000 Saint Etienne	419 827 100	2	657	99	12 957	12 957	1 824	814	657	563
SNC Vendelonne	1 Esplanade de France 42000 Saint Etienne	483 813 937	4 930	1 086	99	4 982	4 982	619	277	234	
SCI Caserne de Bonne	2 rue Grolée 69002 Lyon	477 667 976	3 400	2 348	99,99	161	161	88 480	6 219	2 363	
SAS Les Salins	1 Esplanade de France 42000 Saint Etienne	493 244 594	10 439	292	100	10 515	10 515		581	273	70
SNC Agout	1 Esplanade de France 42000 Saint Etienne	497 952 812	9 380	355	99,99	9 500	9 500		745	303	343
SNC Géante Périaz	1 Esplanade de France 42000 Saint Etienne	498 760 396	16 344	1 606	99,99	16 359	16 359		2 270	1 490	779
SNC Dentelle	1 Esplanade de France 42000 Saint Etienne	498 780 345	7 994	660	99,99	8 009	8 009		663	660	299
SNC Chantecouriol	1 Esplanade de France 42000 Saint Etienne	499 849 487	6 449	344	99,99	6 465	6 465		360	356	
SCI Timur	1 Esplanade de France 42000 Saint Etienne	382 921 773	37 686	2 671	99,99	35 711	35 711		4 084	2 298	387
SNC Pessac 2	1 Esplanade de France 42000 Saint Etienne	504 095 233	2	(23)	99,99	7 039	7 039	2 690		(23)	
SAS Mercialys Gestion	1 Esplanade de France 42000 Saint Etienne	484 531 561	37	190	100	37	37	1 233	6 560	585	
Total						**189 506**	**182 994**				

PARTICIPATIONS (10 A 50% DU CAPITAL DETENU)

Sociétés	Siège social	Siren	Capitaux propres [1]		Quote part du capital detenu en%	Valeur d'inventaire en € des titres detenus		Avances et prêts consentis	Chiffre d'affaire HT exercice 2011	Résultat (+ ou -) exercice 2011 [1]	Dividendes encaissés
			Capital	Autres Capitaux Propres		Brute	Nette				
SAS Corin Asset Management	Centre cial La rocade 20600 Furiani	492 107 990	37	90	40	15	15	–	849	86	29
SCI PDP	1 Esplanade de France 42000 Saint Etienne	501 644 470	16	(513)	10	2	–		–	(28)	
SCI G M Geispolsheim	3 rue de la Coopérative 67000 Strasbourg	504 621 020	8 816	1 043	50	4 562	4 562	2 065	1 655	603	
OPCI UIR II	1 Esplanade de France 42000 Saint Etienne	–	14 063	420	19,98	3 709	3 709		773	(10)	
Total						**8 288**	**8 288**				

AUTRES PARTICIPATIONS

Sociétés	Siège social	Siren	Capitaux propres [1]		Quote part du capital detenu en%	Valeur d'inventaire en € des titres detenus		Avances et prêts consentis	Chiffre d'affaire HT exercice 2011	Résultat (+ ou -) exercice 2011 [1]	Dividendes encaissés
			Capital	Autres Capitaux Propres		Brute	Nette				
SAS Green Yellow	1 Esplanade de France 42 000 Saint Etienne	501 657 399	8 726	30 564	5,25	458	458	–	149 659	24 724	534
GIE Grand Quartier [2]	Route de St Malo 35760 Saint Grégoire	729 300 087	389	3 838	–	10	10	–	2 760	138	–
Total						**468**	**468**				

[1] Sous réserves d'approbations des comptes.
[2] Les éléments concernant le GIE sont ceux du bilan clos le 31 décembre 2010.

24. Résultat de la Société au cours des cinq derniers exercices

	Décembre 2011	Décembre 2010	Décembre 2009	Décembre 2008	Décembre 2007
Situation financière en fin d'exercice					
■ Capital social (en milliers d'euros)	92 022,8	92 000,7	91 968,5	75 149,9	75 149,9
■ Nombre d'actions émises	92 022 826	92 000 788	91 968 488	75 149 959	75 149 959
Résultat global des opérations effectuées (en milliers d'euros)					
■ Chiffre d'affaires hors taxes	141 346,7	139 027,3	127 652,3	111 347,2	96 382,7
■ Résultat avant impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	168 816,4	150 711,9	110 850,9	97 176,6	84 405,8
■ Impôt sur les bénéfices	967,9	(1,8)	(2,2)	593,4	1 301,0
■ Participation des salariés	44,5	18,2	14,2	9,4	18,0
■ Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	141 928,7	125 528,0	88 811,1	79 507,3	68 407,1
■ Montant total distribué aux actionnaires	111 347,6	115 921,0	91 968,5	66 132,0	60 871,5
Résultat global des opérations réduit à une seule action (en euros)					
■ Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant amortissements et provisions	1,8	1,6	1,2	1,29	1,11
■ Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	1,5	1,4	1,0	1,06	0,91
■ Dividende distribué à chaque action	1,21	1,26	1,00	0,88	0,81
Personnel					
■ Nombre de salariés (équivalence temps plein)	33,7	22,4	8,5	9,0	7,0
■ Montant de la masse salariale (en milliers d'euros)	3 469,5	2 380,8	1 435,0	1 336,9	1 269,1
■ Montant versé au titre des avantages sociaux sécurité sociale et œuvres sociales (en milliers d'euros)	1 417,8	941,6	557,2	573,3	490,5

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

I. Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée générale

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

1. Prestation de facilitateur d'affaires conclue avec l'OPCI UIR II

PERSONNE CONCERNEE

M. Géry Robert-Ambroix, Directeur Général Délégué de votre Société et administrateur de l'OPCI UIR II.

NATURE ET OBJET

L'OPCI UIR II a souscrit en date du 8 juillet 2011 un contrat de « Service agreement » où votre Société a agi en tant que facilitateur d'affaires dans le cadre de l'acquisition par l'OPCI UIR II de la galerie marchande du centre commercial de Bordeaux-Pessac.

MODALITES

Votre Société a perçu au titre de cette prestation une rémunération fixe et forfaitaire de 2 millions d'euros hors taxes, constatée sur l'exercice en revenus des autres activités.

2. Contrat de vente en l'état futur d'achèvement conclu avec l'OPCI UIR II

PERSONNE CONCERNEE

M. Géry Robert-Ambroix Directeur Général Délégué de votre Société, elle-même associée de la S.N.C. Pessac 2, et administrateur de l'OPCI UIR II.

NATURE ET OBJET

La S.N.C. Pessac 2, filiale contrôlée par votre Société, a conclu le 25 juillet 2011 avec l'OPCI UIR II un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) portant sur l'acquisition de l'extension de la galerie marchande du centre commercial de Bordeaux-Pessac.

MODALITES

Le prix de base consenti entre les parties s'établit à 40,2 millions d'euros. Il sera sujet le cas échéant à ajustement de prix et/ou complément de prix.
Eu égard à l'avancement des constructions au 31 décembre 2011, aucune facturation n'a été émise vis-à-vis de l'OPCI UIR II, et ce contrat n'a donc pas eu d'incidence sur le résultat de l'exercice.
Les coûts engagés au 31 décembre 2011, et enregistrés en stocks dans la S.N.C. Pessac 2 s'établissent à 9 millions d'euros.

3. Mandat de vente exclusif confié à la société IGC Services

PERSONNES CONCERNEES ET LIEN EN CAPITAL

La société L'Immobilière Groupe Casino, administrateur de votre Société et associée unique de la société IGC Services.
M. Jacques Ehrmann, Président-Directeur Général de votre Société et Président de l'Immobilière du Groupe Casino, société elle-même associée unique de la société IGC Services.

NATURE ET OBJET

Votre Société a confié un mandat exclusif de vente de ses actifs immobiliers à la société IGC Services.

Le mandat a pris effet le 10 juin 2011 et s'est terminé le 31 décembre 2011 (ou au plus tard le jour de la signature du dernier acte authentique de vente). Ce mandat est ensuite renouvelable par tacite reconduction pour une durée de six mois, sans pouvoir excéder une durée de douze mois.

MODALITES

Pour chacune des transactions, IGC Services est rémunérée en fonction de la comparaison entre le prix net vendeur total de la transaction et la somme des valeurs d'expertises hors droits de tous les actifs de la transaction suivant les critères suivants :

- si le prix net vendeur total est inférieur à la somme des valeurs d'expertises hors droits au 31 décembre 2010, IGC Services peut prétendre à une rémunération de 0,1% hors taxes du montant net vendeur de la transaction ;
- dès lors que le prix net vendeur est supérieur au montant des valeurs hors droits issues des expertises au 31 décembre 2010, la rémunération comporte deux composantes : une rémunération de base égale à 0,50% du montant de valeurs d'expertises hors droits au 31 décembre 2010 et une rémunération complémentaire dite de « success fees » égale à 2,5% du montant de l'écart entre le prix net vendeur et le montant des valeurs des expertises hors droits au 31 décembre 2010.

Au titre de l'exercice, et en application des conditions exposées ci-avant, votre Société a versé à la société IGC Services une rémunération s'établissant à 747 milliers d'euros.

II. Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée générale

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1. CONVENTION DE PARTENARIAT CONCLUE AVEC LA SOCIETE CASINO, GUICHARD-PERRACHON

Aux termes de cette convention :

- Votre Société bénéficie d'une option d'achat portant sur toute opération de promotion d'actif immobilier commercial développée en France par le Groupe Casino, seul ou en partenariat avec des tiers, dans le domaine d'activité de votre Société (galeries marchandes et moyennes surfaces, hors magasins alimentaires).
- Votre Société a la possibilité d'acquérir les actifs concernés ou l'entité portant l'opération de promotion particulière. Votre Société a la possibilité d'acquérir des actifs en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) en retenant comme taux d'actualisation le taux de la convention en vigueur, afin d'ajuster le prix tel que défini dans le cadre des ventes à terme. Elle peut aussi recevoir des actifs par voie d'apports en nature sous réserve des procédures usuelles en la matière.
- Le prix d'exercice de l'option est déterminé sur la base des loyers nets annuels prévisionnels afférents aux actifs, divisés par un taux de capitalisation arrêté selon la typologie des actifs concernés, tel que précisé infra. Ces taux de capitalisation seront révisés par les parties chaque semestre.
- Ce prix d'exercice est l'objet d'un ajustement afin de tenir compte des conditions effectives auxquelles ces actifs sont commercialisés. Ainsi le prix différentiel, qu'il soit positif ou négatif (upside/downside), constaté entre les loyers effectifs résultant de la commercialisation et les loyers nets annuels, sera ajusté, à la hausse ou à la baisse, de 50% de la différence ainsi constatée.
- Votre Société, lors de la levée d'option, peut demander au promoteur de faire son affaire de la commercialisation ; dans ce cas, les droits d'entrée restent acquis au promoteur et le prix des actifs est ajusté sur la base des loyers effectifs tels que résultant de la commercialisation. Votre Société peut également différer l'acquisition tant que le plancher de 85% de la commercialisation n'est pas atteint ; à défaut d'accord entre les parties, les locaux vacants sont alors valorisés à dire d'expert.

Les taux de capitalisation applicables au titre du premier et du second semestre 2011 ont été les suivant :

Type d'actif	Centres commerciaux		Retail parks		Centre ville
	France continentale	Corse et DOM TOM	France continentale	Corse et DOM TOM	
Centres régionaux/Grands centres (> 20 000 m²)	6,30 %	6,90 %	6,90 %	7,30 %	6,00 %
Centres locaux de proximité (de 5 000 à 20 000 m²)	6,80 %	7,30 %	7,30 %	7,70 %	6,40 %
Autres actifs (< 5 000 m²)	7,30 %	7,70 %	7,70 %	8,40 %	6,90 %

L'acquisition des différentes extensions/créations de la période (Villefranche-sur-Saône pour 15,9 millions d'euros, Annemasse 18,1 millions d'euros, Auxerre 23,9 millions d'euros et Angers Espace Anjou 8,3 millions d'euros), ont été réalisées dans le cadre de cette convention et en application des taux exposés ci-dessus.

2. CONVENTION DE PRESTATION DE CONSEIL POUR LE PROGRAMME « ALCUDIA/L'ESPRIT VOISIN »

Dans le cadre du programme de création de valeur immobilière et commerciale (dit « Programme Alcudia/L'Esprit Voisin »), votre Société, et les sociétés L'Immobilière Groupe Casino et IGC Promotion ont conclu le 25 juillet 2007 une convention de prestation de conseil avec la Société Mercialys Gestion, qui a constitué une équipe composée de spécialistes de la valorisation de patrimoines immobiliers.
Dans le cadre du contrat, la Société Mercialys Gestion intervient comme assembleur et coordinateur d'un projet transversal.
Votre Société et les sociétés L'Immobilière Groupe Casino et IGC Promotion assurent la maîtrise d'œuvre de la réflexion et des prestations confiées. Elles mettent également en œuvre les plans d'action définis en commun et assurent la maîtrise d'ouvrage des travaux.
Par avenant du 23 juillet 2008, la société Alcudia Promotion a été substituée à la société IGC Promotion.
Par avenant du 30 juillet 2010, portant effet à partir du 1er juin 2010, il a été précisé que les équipes en charge de l'asset management, du marketing et de la communication rattachées à la Société Mercialys Gestion étaient transférées à votre Société. En conséquence, la Convention Cadre est depuis cette date établie entre votre Société, en qualité de prestataire, et les sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Alcudia Promotion en qualité de clients.
Au titre de 2011, les sociétés l'Immobilière Groupe Casino et Alcudia Promotion ont payé à votre Société une rémunération d'un montant hors taxes de 1 170 600 euros.

3. CONVENTION DE COMPTE COURANT ET DE GESTION DE TRÉSORERIE CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ CASINO, GUICHARD-PERRACHON

Cette convention, conclue le 8 septembre 2005, fixe les conditions et modalités des opérations de trésorerie pouvant intervenir entre les deux sociétés dans le cadre d'un compte courant d'actionnaires.

Un avenant a été conclu le 15 avril 2009 afin d'offrir la possibilité à votre Société d'utiliser ce compte pour le financement à court terme de son activité dans la limite d'un solde de 50 millions d'euros rémunéré au taux EONIA majoré de 50 points de base.

Au cours de l'exercice 2011, votre Société n'a pas eu recours à cette faculté de financement.

En application de cette convention, le solde du compte courant en faveur de votre Société d'un montant de 68 209 milliers d'euros à l'ouverture de l'exercice s'établit à 44 358 milliers d'euros à sa clôture tandis que les produits financiers, calculés au taux EONIA majoré de 10 points de base et acquis par votre Société, s'élèvent à 520 milliers d'euros.

4. ASSURANCE PERTE D'EMPLOI ET REGIME DE PRÉVOYANCE ET DE RETRAITE DES DIRIGEANTS

MM. Jacques Ehrmann et Géry Robert-Ambroix bénéficient de la garantie sociale des chefs d'entreprises et des régimes collectifs obligatoires au sein de votre Société en matière de retraite complémentaire et de prévoyance.
Au titre de l'assurance perte d'emploi, les cotisations versées en 2011 par votre Société se sont élevées à 3 885 euros pour le Président-Directeur Général et à 6 428 euros pour le Directeur Général Délégué.
Au titre du régime de prévoyance, identique pour l'ensemble des collaborateurs du groupe Casino, les cotisations patronales relatives à l'exercice 2011 se sont élevées à 976 euros pour le Président-Directeur Général et à 2 604 euros pour le Directeur Général Délégué.
En outre, le Président-Directeur Général et le Directeur Général Délégué bénéficient des engagements répondant aux caractéristiques des régimes collectifs et obligatoires de retraite dont les cotisations résultent d'accords paritaires nationaux.

b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

1. BAUX EMPHYTEOTIQUES CONCLUS DANS LE CADRE DU PROJET « SOLARIS », D'INSTALLATION DE CENTRALES PHOTOVOLTAÏQUES SUR DES ACTIFS DE VOTRE SOCIETE

Votre Société a consenti des baux emphytéotiques aux sociétés d'exploitation des centrales, d'une durée de 20 ans à compter du raccordement de la centrale moyennant une redevance de 2 euros par mètre carré équipé. Le montant des loyers actualisés est versé en amont à votre Société qui les réinvestit dans le capital de la société Green Yellow, filiale de Casino, Guichard-Perrachon dédiée à la production et à la vente d'énergie solaire.
Au cours de l'exercice écoulé, aucun nouveau bail n'a été contractualisé.

2. CONTRAT DE LICENCE DE MARQUE CONCLU AVEC LA SOCIETE L'IMMOBILIÈRE GROUPE CASINO

Au titre de cette convention, conclue le 8 septembre 2005, la société L'Immobilière Groupe Casino concède, à titre gratuit, un droit d'exploitation non exclusif, sur le seul territoire français, portant sur la marque « Cap Costières ».

Votre Société bénéficie d'un droit prioritaire d'achat de cette marque en cas d'intention de vente par la société L'Immobilière Groupe Casino.

3. CONTRAT DE LICENCE DE MARQUES AVEC LA SOCIETE CASINO, GUICHARD-PERRACHON

Au titre de cette convention, conclue le 24 mai 2007, la société Casino, Guichard-Perrachon concède à votre Société, à titre gratuit, un droit d'exploitation non exclusif, sur le seul territoire français, portant sur :

- la marque verbale « NACARAT », la marque semi figurative ;
- la marque verbale « BEAULIEU » et la marque semi figurative .

Votre société bénéficie d'un droit prioritaire d'achat de ces marques en cas d'intention de vente par la société Casino, Guichard-Perrachon.

Paris-La Défense et Lyon, le 20 février 2012

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit Département de KPMG S.A. Régis Chemouny	ERNST & YOUNG et Autres Sylvain Lauria

11. Assemblée générale

Rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale extraordinaire 183
Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire 184
Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire..... 188

Rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale extraordinaire.

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de la mise en oeuvre du nouveau projet industriel, il vous est proposé une extension de l'objet social à toutes autres activités industrielles ou commerciales dont l'exercice se rattache à, ou comprend, l'exploitation de galeries marchandes ou la location d'espaces dans des galeries marchandes.

La rédaction de l'article 3 des statuts serait modifiée en conséquence comme suit :

Ancienne version	Nouvelle version
Article 3 - Objet	Article 3 - Objet
La société a pour objet, en France ou à l'étranger : ■ l'acquisition et/ou la construction de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers en vue de leur location, la gestion, la location, la prise à bail, l'aménagement de tous terrains, biens et droits immobiliers, l'équipement de tous ensembles immobiliers en vue de les louer ; et toutes autres activités connexes ou liées se rattachant à l'activité précitée ; le tout directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés ; ■ la participation, par tous moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de prise de tous intérêts et participations, par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, dans toute société, française ou étrangère, immobilière, industrielle, financière ou commerciale notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, de souscriptions ou d'achat de titres ou droits sociaux, d'apports, de fusions, d'alliances, de sociétés en participation, de groupements d'intérêt économique ou autrement ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations ; ■ et, d'une façon générale, toutes opérations immobilières, mobilières, commerciales, industrielles et financières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement, en ce compris la possibilité d'arbitrer ses actifs, notamment par voie de vente.	La société a pour objet, en France ou à l'étranger : ■ l'acquisition et/ou la construction de tous terrains, immeubles, bien et droits immobiliers en vue de leur location, la gestion, la location, la prise à bail, l'aménagement de tous terrains, biens et droits immobiliers, l'équipement de tous ensembles immobiliers en vue de les louer ; et toutes autres activités industrielles ou commerciales connexes ou liées se rattachant à l'activité précitée, et plus généralement dont l'exercice se rattache à, ou comprend, l'exploitation de galeries marchandes ou la location d'espaces dans des galeries marchandes ; le tout directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés ; ■ la participation, par tous moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de prise de tous intérêts et participations, par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, dans toute société, française ou étrangère, immobilière, industrielle, financière ou commerciale notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, de souscriptions ou d'achat de titres ou de droits sociaux, d'apports, de fusions, d'alliances, de sociétés en participation, de groupements d'intérêt économique ou autrement ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations ; ■ et, d'une façon générale, toutes opérations immobilières, mobilières, commerciales, industrielles et financières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement, en ce compris la possibilité d'arbitrer ses actifs, notamment par voie de vente.

Nous espérons que cette proposition recevra votre agrément et que vous voudrez bien voter la résolution correspondante.

Le Conseil d'administration

Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

Première résolution

(Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2011)

L'Assemblée générale ordinaire, connaissance prise des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 tels qu'ils lui sont présentés, avec toutes les opérations qu'ils traduisent ou qui sont mentionnées aux dits rapports, les comptes de cet exercice se soldant par un bénéfice de 141 928 728,07 euros.

L'Assemblée générale prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal, visées à l'article 39-4 du Code général des impôts.

Elle prend acte, en outre, du virement au compte « Report à nouveau », des sommes correspondant aux dividendes et acomptes sur dividende alloués aux actions détenues par la Société au jour de leur mise en paiement, représentant un montant total de 179 922,92 euros.

Deuxième résolution

(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011)

L'Assemblée générale ordinaire, connaissance prise des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011 tels qu'ils lui sont présentés et faisant ressortir un résultat net de l'ensemble consolidé, part du Groupe, de 147 382 milliers d'euros.

Troisième résolution

(Affectation du résultat de l'exercice - Fixation du dividende)

L'Assemblée générale ordinaire, sur la proposition du Conseil d'administration, décide d'affecter ainsi qu'il suit le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2011 :

Bénéfice de l'exercice		141 928 728,07 euros
Dotation de la réserve légale	(–)	2 203,80 euros
Report à nouveau	(+)	27 190 482,24 euros
Bénéfice distribuable	**(=)**	**169 117 006,51 euros**
Dividendes		111 362 571,52 euros
Affectation au compte « Réserves distribuables »		57 754 434,99 euros
Chaque action recevra un dividende de		1,21 euro

L'Assemblée générale ordinaire prend acte :

- que le montant du dividende décidé par elle et qui s'élève à 1,21 euro inclut le montant de l'acompte sur dividende d'un montant de 0,54 euro par action mis en paiement le 29 septembre 2011 ;
- qu'en conséquence, le solde du dividende s'élève à 0,67 euro par action et sera mis en paiement le 20 avril 2012.

Pour l'acompte sur dividende de 0,54 euro, la distribution au titre du secteur exonéré représente 100% de ce montant. Pour le solde du dividende de 0,67 euro, la distribution au titre du secteur exonéré représente 99,26% de ce montant.
Conformément à l'article 8 de la loi de finances 2012, il est rappelé qu'à compter de l'imposition des revenus de 2011, les distributions de dividendes issus des bénéfices exonérés de sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) n'ouvrent plus droit à la réfaction de 40% mentionnée à l'article 158-3, 2° du Code général des impôts, seules les distributions de dividendes issus des bénéfices non exonérés de SIIC étant éligibles à cette réfaction. Par conséquent, le dividende distribué au titre de l'exercice 2011 est éligible à la réfaction de 40% à hauteur de 0,0049 euro par action.

Les actions détenues par la Société, au jour de la mise en paiement du dividende, n'ayant pas vocation à celui-ci, les sommes correspondantes seront virées au compte « Réserves distribuables ».

L'Assemblée générale prend acte que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice clos le	Dividende par action	Dividende distribué éligible à l'abattement de 40%	Dividende distribué non éligible à l'abattement de 40%
31 décembre 2010			
Acompte (versé en 2010)	*0,50 euro*	*0,50 euro*	*Néant*
Solde (versé en 2011)	*0,76 euro*	*0,00056 euro*	*0,75944 euro*
Total	1,26 euro	0,50056 euro	0,75944 euro
31 décembre 2009	1,00 euro	1,00 euro	Néant
31 décembre 2008	0,88 euro	0,88 euro	Néant

Quatrième résolution

(Distribution de sommes prélevées sur les postes « Réserves distribuables » et « primes d'apport »)

L'Assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration,

- décide de procéder à la distribution d'une somme de 10,87 euros par action, soit une somme totale de 1 000 288 118,62 euros sur la base des 92 022 826 actions composant le capital au 31 décembre 2011, prélevée et imputée comme suit :
  - par priorité sur la totalité du poste « Réserves distribuables » ainsi ramené de 57 754 434,99 à 0 euros,
  - et pour le solde, à hauteur de 942 533 683,63 euros, sur le poste « primes d'apport » ainsi ramené de 1 161 368 060,56 euros à 218 834 376,93 euros. L'Assemblée prend acte que la distribution des sommes prélevées et imputées sur le poste « primes d'apport » revêt le caractère de remboursement d'apport conformément aux dispositions de l'article 112-1° du Code général des impôts ;
- décide que cette somme de 1 000 288 118,62 euros sera mise en paiement le 20 avril 2012.

L'Assemblée générale donne mandat au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation au profit du Président-Directeur Général et/ou du Directeur Général Délégué, à l'effet d'ajuster (a) le montant définitif de la distribution prélevé sur le poste « Réserves distribuables » et (b) le montant définitif de la distribution prélevé sur le poste « primes d'apport » pour tenir compte, le cas échéant, des actions détenues par la Société au jour de la mise en paiement de la présente distribution, ces actions n'ayant pas vocation à celle-ci, ainsi que des nouvelles actions créées par l'exercice d'options de souscription d'actions Mercialys préalablement à la mise en paiement de la présente distribution, dont l'émission n'a pas été encore constatée par le Conseil d'administration à la date de la présente Assemblée générale ; le Conseil d'administration devra informer les actionnaires de la partie de la distribution constitutive d'un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112 1° du Code général des impôts et de celle éligible à la réfaction de 40%, au plus tard à la date de mise en paiement de la distribution.

L'Assemblée générale prend acte que le Conseil d'administration devra, en raison de la distribution décidée aux termes de la présente résolution, procéder aux ajustements des droits des bénéficiaires d'options de souscription d'actions ou d'actions gratuites de la Société, conformément aux dispositions légales et conventionnelles applicables.

Cinquième résolution

(Convention réglementée : Mandat de vente exclusif confié à la société IGC Services)

L'Assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées par l'article L.225-38 du Code de commerce, approuve la convention par laquelle Mercialys a confié à la société IGC Services un mandat exclusif de vente d'un ou plusieurs portefeuilles d'actifs immobiliers détenus par Mercialys.

La convention a été autorisée préalablement à sa conclusion par le Conseil d'administration du 9 juin 2011.

Sixième résolution

(Conventions règlementées : Services Agreement et Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (V.E.F.A.) de l'extension de la galerie marchande du centre commercial de Bordeaux Pessac)

L'Assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées par l'article L.225-38 du Code de commerce, approuve la convention de Services Agreement et le contrat de V.E.F.A., conclus avec l'OPCI UIR II dans le cadre de la mise en œuvre du partenariat avec Union Investment.

Ces conventions ont été autorisées préalablement à leur conclusion par le Conseil d'administration du 9 juin 2011.

Septième résolution

(Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Jacques Ehrmann)

Le mandat d'administrateur de Monsieur Jacques Ehrmann arrivant à échéance lors de la présente Assemblée générale, l'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide de renouveler Monsieur Jacques Ehrmann dans son mandat d'administrateur pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2015 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Huitième résolution

(Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Eric Sasson)

Le mandat d'administrateur de Monsieur Eric Sasson arrivant à échéance lors de la présente Assemblée générale, l'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide de renouveler Monsieur Eric Sasson dans son mandat d'administrateur pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2015 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Neuvième résolution

(Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Pierre Vaquier)

Le mandat d'administrateur de Monsieur Pierre Vaquier arrivant à échéance lors de la présente Assemblée générale, l'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide de renouveler Monsieur Pierre Vaquier dans son mandat d'administrateur pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2015 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Dixième résolution

(Renouvellement du mandat d'administrateur de la société La Forézienne de Participations)

Le mandat d'administrateur de la société La Forézienne de Participations arrivant à échéance lors de la présente Assemblée générale, l'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide de renouveler la société La Forézienne de Participations dans son mandat d'administrateur pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2015 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Onzième résolution

(Autorisation d'achat par la Société de ses propres actions)

L'Assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, autorise le Conseil d'administration à acheter des actions de la Société conformément aux dispositions prévues par les articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, en vue notamment :

- d'assurer la liquidité et d'animer le marché des titres de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement intervenant au nom et pour le compte de la Société en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- de mettre en œuvre tout plan d'options d'achat d'actions de la Société, dans le cadre des dispositions des articles L.225-177 et suivants du Code de commerce, tout plan d'épargne conformément aux articles L.3332-1 et suivants du Code du travail ou toute attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- de les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou d'un titre de créance convertible ou échangeable en actions de la Société ou de tout autre manière à l'attribution d'actions de la Société ;
- de les conserver en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe dans le respect des pratiques de marchés admises par l'Autorité des marchés financiers ;
- de les annuler en vue d'optimiser le résultat par action dans le cadre d'une réduction du capital social ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers et, plus généralement, de réaliser toute opération conforme à la réglementation en vigueur.

L'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange de ces actions pourront être effectués par tous moyens, en particulier, par interventions sur le marché réglementé ou de gré à gré, y compris par transaction de blocs d'actions. Ces moyens incluent l'utilisation de tout instrument financier dérivé négocié sur un marché réglementé ou de gré à gré et la mise en place de stratégies optionnelles dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes, pour autant que ces moyens ne concourent pas à accroître de façon significative la volatilité du titre. Les actions pourront, en outre, faire l'objet de prêts, conformément aux dispositions des articles L.211-22 et suivants du Code monétaire et financier.

Le prix d'achat des actions ne devra pas excéder trente (30) euros par action.

L'utilisation de cette autorisation ne pourra avoir pour effet de porter le nombre d'actions détenues par la Société à plus de 5% du nombre total des actions, soit sur la base du capital au 31 janvier 2012, déduction faite des 67 603 actions détenues en propre ou dans le cadre de l'autocontrôle au 31 janvier 2012, et sauf à les avoir annulées ou cédées au préalable, s'élève à 4 533 538 actions, représentant 4,93% du capital, pour un montant maximal de 136 006 140 euros, étant précisé que lorsque les actions de la Société sont achetées dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre de ces actions pris en compte pour le calcul du seuil de 5% visé ci-dessus, correspondra au nombre de ces actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues au titre du contrat de liquidité pendant la durée de l'autorisation.

L'autorisation conférée au Conseil d'administration est donnée pour une durée de dix-huit mois. Elle met fin et remplace celle précédemment accordée par la dix-neuvième résolution de l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2011.

L'Assemblée générale décide que la Société pourra utiliser la présente résolution et poursuivre l'exécution de son programme de rachat même en cas d'offres publiques portant sur les actions, titres ou valeurs mobilières émis par la Société ou initiées par la Société.

En conséquence, tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'administration avec faculté de délégation, à l'effet de passer tous ordres de Bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres des achats et ventes d'actions, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers et toutes autres formalités, et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire.

Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

Douzième résolution

(Extension de l'objet social)

L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide d'étendre l'objet social à toutes autres activités industrielles ou commerciales dont l'exercice se rattache à, ou comprend, l'exploitation de galeries marchandes ou la location d'espaces dans des galeries marchandes.

L'article 3 des statuts sera en conséquence désormais rédigé comme suit:

« Article 3 - Objet

La société a pour objet, en France ou à l'étranger :

- *l'acquisition et/ou la construction de tous terrains, immeubles, bien et droits immobiliers en vue de leur location, la gestion, la location, la prise à bail, l'aménagement de tous terrains, biens et droits immobiliers, l'équipement de tous ensembles immobiliers en vue de les louer ; et toutes autres activités industrielles ou commerciales, connexes ou liées se rattachant à l'activité précitée et, plus généralement, dont l'exercice se rattache à ou comprend l'exploitation de galeries marchandes ou la location d'espaces dans des galeries marchandes ; le tout directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés ;*
- *la participation, par tous moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de prise de tous intérêts et participations, par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, dans toute société, française ou étrangère, immobilière, industrielle, financière ou commerciale notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, de souscriptions ou d'achat de titres ou de droits sociaux, d'apports, de fusions, d'alliances, de sociétés en participation, de groupements d'intérêt économique ou autrement ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations ;*

et, d'une façon générale, toutes opérations immobilières, mobilières, commerciales, industrielles et financières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement, en ce compris la possibilité d'arbitrer ses actifs, notamment par voie de vente. »

Treizième résolution

(Pouvoirs pour les formalités)

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs aux porteurs d'un original, d'un extrait ou d'une copie du procès-verbal de la présente Assemblée pour effectuer tous dépôts, publications ou formalités prescrits par la loi.

12. Informations complémentaires

Informations générales 189
Acte constitutif et statuts 193
Documents accessibles au public 199
Capital social 200
Historique 206
Recherche et développement, brevets et licences 207
Responsable du Document de référence 208

12.1. Informations générales

12.1.1. Dénomination sociale – nom commercial

La Société a pour dénomination sociale Mercialys.

12.1.2. Registre du commerce et des sociétés

La Société est identifiée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 424 064 707.

12.1.3. Date de constitution et durée de la Société

La Société a été constituée le 26 août 1999 pour une durée qui prendra fin le 31 décembre 2097 sauf dissolution anticipée ou prorogation de cette durée.

12.1.4. Siège social, numéro de téléphone, forme juridique et législation applicable

Le siège social de la Société est situé au 10, Rue Cimarosa, 75116 Paris (France) – Tél. 01 53 70 23 20.

La Société est une société anonyme de droit français à Conseil d'administration, régie notamment par les dispositions du Code de commerce.

12.1.5. Réglementation spécifique aux activités de la Société

12.1.5.1. Régles applicables à la détention des actifs

ACQUISITION/EDIFICATION

L'acquisition et/ou l'édification des galeries marchandes et autres actifs immobiliers de Mercialys s'opèrent soit par l'acquisition des terrains sur lesquels sont ensuite édifiés ces actifs, soit par le rachat, auprès de sociétés tierces, d'actifs existants.

BAIL A CONSTRUCTION

Certains sites ont été édifiés en ayant recours au « bail à construction », quand les propriétaires des terrains ne souhaitaient pas les céder mais uniquement en concéder la jouissance. Le bail à construction est un bail consenti pour une durée allant de 18 à 99 ans, en vertu duquel le preneur est titulaire d'un droit de propriété temporaire sur le sol et les constructions qu'il s'engage à réaliser. Le loyer est établi librement entre les parties au moment de la conclusion du contrat. Durant la durée du bail à construction, le preneur acquitte au bailleur le loyer convenu ainsi que toutes les charges, taxes et contributions relatives tant au terrain qu'aux constructions. A l'extinction du bail à construction, le bailleur redevient propriétaire des galeries marchandes et grandes surfaces spécialisées édifiées sur son terrain, sauf clause contraire prévue au contrat de bail. Ce retour des constructions au bailleur s'effectue sans indemnité, sauf convention contraire des parties.

Le bail à construction opérant un transfert temporaire de la propriété du sol et des constructions édifiées, il doit être publié à la conservation des hypothèques.

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Dans d'autres cas, les galeries marchandes et grandes surfaces spécialisées étant déjà construites et leurs propriétaires ne souhaitant qu'en consentir la jouissance, ces derniers ont conclu des baux emphytéotiques en vertu desquels, en contrepartie d'un loyer modique convenu, le bénéficiaire jouit du droit de louer ces biens pendant une période allant de 18 à 99 ans. Ces baux emphytéotiques, dont les conditions sont assez similaires à celles des baux à construction, sont une alternative aux baux à construction dans le cas où les galeries sont déjà construites et où aucune construction ne doit être édifiée. Comme tout bail d'une durée supérieure à 12 ans, le bail emphytéotique doit être publié à la conservation des hypothèques.

CREDIT-BAIL IMMOBILIER

Un site peut également être acquis au moyen d'un crédit-bail immobilier. Le crédit-bail immobilier est essentiellement une technique de financement comprenant à la fois une location et une option d'achat du bien immobilier loué au plus tard à l'expiration du bail. Le crédit-bail immobilier conduit donc le propriétaire d'un bien immobilier (le crédit-bailleur) à en concéder l'usage à une entreprise (le crédit-preneur) qui pourra l'acquérir à l'issue d'une période irrévocable de location, moyennant un prix forfaitaire convenu au moment de la conclusion du contrat de crédit-bail immobilier et tenant compte du montant des loyers acquittés pendant la période de location.

A l'expiration de la période de location, le crédit-preneur disposera de trois options : (I) se porter acquéreur de l'immeuble pour la valeur convenue dès l'origine (habituellement un euro ou la valeur du terrain nu), (II) en restituer l'usage, ou (III) s'engager pour une nouvelle période de location avec l'accord du crédit-bailleur.
Le contrat de crédit-bail immobilier, tout comme le bail, doit être publié à la conservation des hypothèques dès lors qu'il excède douze années.

COPROPRIETE ET DIVISION EN VOLUME

Les galeries marchandes et grandes surfaces spécialisées, qu'elles aient été acquises directement ou par le recours au bail à construction et/ou au crédit-bail immobilier, sont régulièrement assujetties à des réglementations spécifiques, telles que celles relatives à la « copropriété » ou à la « division en volumes », dont l'application résulte habituellement de l'environnement dans lequel ces galeries marchandes ou grandes surfaces spécialisées sont situées ou sont réalisées.

Le régime de la copropriété, régi par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967, s'applique aux centres commerciaux dans lesquels la propriété des hypermarchés ou des supermarchés, des grandes surfaces spécialisées et des galeries marchandes est répartie entre différents propriétaires. Dans ce régime, chaque copropriétaire est titulaire d'un lot comprenant la propriété exclusive d'une partie privative et d'une quote-part dans la copropriété des parties communes, l'ensemble étant doté de règles de fonctionnement contenues dans un « règlement de copropriété ». Le propriétaire dispose sur son lot privatif de l'ensemble des prérogatives attachées au droit de propriété de tout bien immobilier. Il peut également jouir librement des parties communes, à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.
Les quotes-parts qu'il détient dans les parties communes, attribuées en fonction de la valeur locative de son lot, de sa superficie et de son emplacement, permettent de déterminer les droits de vote détenus par la Société au sein des Assemblées de copropriétaires et la quote-part qu'il doit supporter dans l'entretien et les charges de celles-ci.

La copropriété est organisée autour d'un règlement de copropriété qui définit les règles relatives à la destination des parties privatives et des parties communes, les conditions de leur jouissance et les règles relatives à l'administration des parties communes. Le règlement de copropriété est publié à la conservation des hypothèques. L'ensemble des copropriétaires est représenté par le syndicat des copropriétaires dont l'organe exécutif est le syndic. La mission du syndic est de convoquer les Assemblées de copropriétaires, d'établir le budget prévisionnel nécessaire à l'entretien et à la conservation des immeubles et d'agir au nom du syndicat des copropriétaires en toutes circonstances pour la sauvegarde de ses intérêts. Chaque année, une Assemblée générale de copropriété est convoquée par le syndic afin notamment d'adopter le budget prévisionnel. Elle peut également être convoquée lorsqu'il faut approuver des travaux ou prendre des décisions particulières de la copropriété. Les décisions courantes sont prises à la majorité simple des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés alors que les décisions d'administration sont prises à la majorité absolue de tous les copropriétaires.

D'autres actifs immobiliers sont assujettis à une réglementation dite « division en volumes ». La notion de division en volumes est une création de la pratique et trouve son origine dans la nécessité d'organiser des ensembles complexes où se trouvent généralement superposés des ouvrages publics (voirie, lignes ferroviaires, lignes de métro) et des ouvrages privés de nature différente (bureaux, habitations, centres commerciaux).

La division en volumes repose sur l'abandon de la notion classique de l'unicité de la propriété foncière et s'appuie sur la dissociation entre le sol, l'espace et le tréfonds, aboutissant ainsi à la création de volumes en trois dimensions. Le volume immobilier peut être schématiquement défini comme un droit de propriété, détaché du sol, portant sur une tranche tridimensionnelle et homogène d'espace et de tréfonds, correspondant à un immeuble construit ou à construire, de forme géométrique ou non, mais déterminé selon des cotes altimétriques et par référence à des plans cotés. Cette précision apportée dans la délimitation des lots se retrouve dans l'état descriptif de division qui contient lui-même une définition très précise des volumes et des éléments qui le composent. L'application de cotes altimétriques permet notamment le découpage des éléments traditionnellement communs (tels le gros œuvre, les canalisations ou l'assiette foncière) et

l'affectation en propriété d'une portion de ceux-ci à un ou plusieurs volumes précis, avec le cas échéant la constitution de servitudes au bénéfice d'autres volumes.

A défaut de précision apportée dans l'état descriptif de division sur l'attribution de ces éléments, ceux-ci seront alors réputés communs à l'ensemble des volumes. Le système de la division en volumes se distingue de celui de la copropriété du fait de l'absence de parties communes appartenant de façon indivise à plusieurs propriétaires de volumes et dont une quote-part de parties communes serait attachée à chaque volume.

En l'absence de parties communes entre les différents volumes, la desserte de chaque volume est subordonnée à la constitution de servitudes de passages ou d'accès. Certains volumes, en fonction de leur situation, vont bénéficier de ces servitudes et d'autres vont en être grevés.

Dans la division en volumes, les rapports entre propriétaires de volumes immobiliers, les servitudes, les contraintes d'urbanisme et les règles de fonctionnement de la division en volumes sont régis dans un document dénommé « Etat descriptif de division ». La gestion de l'ensemble immobilier et le respect des règles édictées dans l'état descriptif de division sont assurés par une association syndicale ou une AFUL spécialement constituée entre les propriétaires des volumes, qui en sont les membres.

Contrairement à la copropriété, les règles de délibération au sein de l'AFUL sont librement décidées entre les propriétaires, lors de la rédaction des statuts de l'AFUL.

L'état descriptif de division, tout comme le règlement de copropriété, est publié à la conservation des hypothèques.

12.1.5.2. Règles applicables à l'urbanisme commercial

Afin de mettre le droit français en conformité avec la réglementation européenne et d'alléger et d'améliorer les procédures, la loi de modernisation de l'économie (dite LME) n°2008-776 du 4 août 2008 complétée par le décret d'application n°2008-1212 du 24 novembre 2008 a réformé le régime des autorisations d'exploitation commerciales. Pour permettre le développement de la concurrence, le seuil d'exigence d'une autorisation a été porté de 300 à 1 000 m². Par ailleurs, la loi exclut du champ d'application des autorisations préalables les stations-service, les commerces de véhicules automobiles et les hôtels. En outre, la LME consacre de nouveaux critères d'autorisation recentrés sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Le décret du 24 novembre 2008 précise les modalités de fonctionnement des commissions d'aménagement commercial (CDAC et CNAC) qui remplacent les anciennes commissions d'équipement commerciales (CDEC et CNEC). Ces commissions sont rénovées dans leur composition et le rôle des élus dans les instances départementales est renforcé. Le décret fixe également le cadre du nouveau rôle consultatif imparti aux commissions pour les projets compris entre 300 et 1 000 m², situés dans les communes de moins de 20 000 habitants, qui nécessitent un permis de construire.

En matière de sanctions, la LME a également conféré au Préfet la faculté de mettre en demeure l'exploitant concerné de ramener sa surface commerciale à l'autorisation accordée, dans un délai d'un mois. Sans préjudice de l'application de sanctions pénales, il peut prendre un arrêté ordonnant, dans le délai de 15 jours, la fermeture au public des surfaces de vente exploitées illicitement, jusqu'à régularisation effective. Les mesures prises par le Préfet sont assorties d'une astreinte de 150 euros par jour. En outre, le non respect de ces mesures est puni d'une amende de 15 000 euros.

12.1.5.3. Règles relatives à la santé publique et au handicap

La Société est tenue de procéder à la recherche de la présence d'amiante et, le cas échéant, aux travaux de désamiantage conformément aux articles R.1334-14 à R.1334-29 et R.1336-2 à R.1336-5 du Code de la santé publique. Selon le type de matériau et l'état de conservation de l'amiante détectée, le propriétaire ou l'occupant doit faire procéder soit à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux, soit à une surveillance du niveau d'empoussièrement de l'atmosphère, soit à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante.

La Société est également assujettie à la réglementation en vigueur en matière de lutte contre les risques d'intoxication au plomb, dont les dispositions sont insérées dans le Code de la santé publique aux articles L.1334-1 à L.1334-6 et R.1334-1 à R.1334-13. Si un diagnostic de l'immeuble révèle un risque d'intoxication ou d'accessibilité au plomb pour les occupants, l'auteur du constat transmet une copie du constat au Préfet et en informe alors le propriétaire puis organise avec lui l'exécution des travaux nécessaires.

Concernant le handicap, la Société est tenue de respecter la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées reposant sur :

- la prise en compte de tous les handicaps, non seulement moteurs, mais aussi sensoriels (visuels et auditifs), cognitifs et psychiques, et de toutes difficultés liées au déplacement ;
- la volonté de traiter l'intégralité de la chaîne de déplacement qui comprend le cadre bâti, la voierie, les aménagements et les cheminements extérieurs.

La loi du 11 février 2005 impose par son article 41 que les établissements existants recevant du public soient tels que toute personne handicapée puisse y accéder, y circuler et y recevoir les informations qui y sont diffusées par les moyens adaptés aux différents handicaps. L'arrêté du 21 mars 2007 fixe les dispositions prises pour l'application des articles R.111-19-8 et R.111-19-11 du Code de la construction et de l'habitation, relatives à l'accessibilité pour les personnes handicapées des établissements existants recevant du public et des installations

existantes ouvertes au public. Le décret n° 2009-500 du 30 avril 2009 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public et des bâtiments à usage d'habitation fixe les modalités des délais de réalisation des diagnostics.

Pour compléter ce dispositif sur le handicap, la Société est aussi assujettie à la règlementation de sécurité des établissements recevant du public du 25 juin 1980 modifié et de l'arrêté du 24 septembre 2009 relatif à l'article GN8 impliquant les principes fondamentaux de conception et d'exploitation d'un établissement pour tenir compte des difficultés rencontrées lors de l'évacuation qui est la règle pour les personnes pouvant se déplacer jusqu'à l'extérieur du bâtiment. Il a pour objet de tenir compte de l'incapacité d'une partie du public à évacuer ou à être évacuée rapidement, et satisfaire aux dispositions de l'article R.123-4 du Code de la construction et de l'habitation.

12.1.5.4. Règles relatives à la protection de l'environnement

Dans les cas où les sites détenus par la Société seraient classés par acte administratif dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone sismique, la Société est tenue, aux termes de l'article L.125-5 du Code de l'environnement et du décret n° 2005-134 du 15 février 2005, d'en informer les locataires et de joindre l'état des risques naturels et technologiques au bail commercial.

Certaines installations peuvent également être soumises aux réglementations régissant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Une installation classée (loi du 19 juillet 1976) est une installation qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique et l'environnement.

L'exploitant d'une installation classée est tenu d'informer préalablement le préfet de toute transformation notable qu'il envisage d'apporter à cette installation classée et de lui remettre, tous les cinq ou dix ans, un bilan de fonctionnement dont le contenu est précisé par l'arrêté du 17 juillet 2000. Par ailleurs, lorsque l'installation classée est mise à l'arrêt définitif, son exploitant doit en informer le préfet au moins un mois avant cette mise à l'arrêt et doit remettre le site dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun des dangers ou inconvénients visés à l'article L.511-1 du Code de l'environnement.

La Société est tenue de respecter la réglementation sur l'eau pour l'utilisation et les rejets à l'eau, et notamment l'obligation de traitement des eaux usées conformément aux dispositions du Code de la santé publique et du Code général des collectivités territoriales, ainsi que la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales (loi sur l'eau de janvier 1992).
La Société est également tenue, conformément à l'article L.225-100 du Code de commerce, d'indiquer dans son rapport de gestion diverses données environnementales et sociales.

En outre, en tant qu'employeur, la Société doit réaliser un inventaire des risques identifiés dans chaque unité de travail de l'entreprise.

La Société, outre quatre installations dites classées à usage de stations de distribution de carburants, détient à ce jour dans chacun de ses immeubles des agencements et matériels à usage de production de froid et/ou de combustion, de tour aéroréfrigérante indispensable pour le confort de ses clients quelle que soit la saison.

12.1.5.5. Règles relatives aux normes de sécurité

En tant qu'établissements recevant du public, certains immeubles et les centres commerciaux sont soumis aux normes de sécurité contre les incendies déterminées par les articles R.123-1 à R.123-55 du Code de la construction et de l'habitation. Avant toute ouverture des établissements recevant du public, il est procédé à une visite de réception par la commission de sécurité. Après avis positif de la commission de sécurité, le maire autorise l'ouverture de l'établissement par arrêté. Par ailleurs, la commission de sécurité réalise une visite biennale en vue de vérifier le respect des normes de sécurité qui donne lieu à un rapport formalisé.

En outre, ces locaux commerciaux font l'objet d'une obligation de gardiennage ou de surveillance dès lors que l'importance ou la situation des locaux le justifient. Il s'agit, conformément à l'article L.127-1 du Code de la construction et de l'habitat, de prendre les mesures permettant d'éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux. Les modalités d'application de cette disposition ont été précisées pour les locaux commerciaux par le décret n° 97-46 du 15 janvier 1997 et pour les parcs de stationnement par le décret n° 97-47 du 15 janvier 1997.

Cet Article L.127-1 du code de la construction et de l'habitation a été modifié par la Loi n° 2007-297 du 5 mars 2007 – art. 16 JORF 7 mars 2007 édictant que les propriétaires, exploitants ou affectataires, selon le cas, d'immeubles à usage d'habitation et de locaux administratifs, professionnels ou commerciaux doivent, lorsque l'importance de ces immeubles ou de ces locaux ou leur situation le justifient, assurer le gardiennage ou la surveillance de ceux-ci et prendre les mesures permettant d'éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux.

12.1.5.6. Règles relatives aux baux commerciaux

La Société est également soumise à la réglementation sur les baux commerciaux dans le cadre de son activité. Les baux commerciaux sont régis par les dispositions des articles L.145-1 et suivants et R.145-1 du Code de commerce, et des articles non codifiés du décret du 30 septembre 1953, qui disposent que leur durée ne peut être inférieure à neuf ans. Le respect de cette durée ne s'impose pas avec la même intensité au bailleur et au preneur. Le preneur dispose en effet d'une faculté de résiliation à l'expiration de chaque période triennale, sous condition de donner congé par acte extrajudiciaire six mois avant la fin de la période en cours. Cette faculté de résiliation triennale peut être supprimée par accord des parties aux termes du bail.

Le bailleur, en revanche, ne peut reprendre les locaux à l'expiration de chaque période triennale que s'il entend, notamment, construire, reconstruire l'immeuble existant ou le surélever et ne peut demander la résiliation judiciaire du bail qu'en cas de manquement du locataire à ses obligations contractuelles.

Lors de la conclusion du contrat, les parties fixent librement le loyer initial. En l'absence de clause d'indexation annuelle prévue dans le bail, le loyer ne peut être révisé que tous les trois ans pour correspondre à la valeur locative, sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel applicable intervenue depuis la dernière fixation du loyer. Les baux de centres commerciaux comprennent souvent une clause de loyer variable, qui fixe le loyer en fonction du chiffre d'affaires du locataire avec un loyer minimum garanti afin de limiter les risques supportés par la Société en période de récession économique. Cette indexation sur le chiffre d'affaires a pour conséquence de faire échapper la correction ou la fixation du loyer aux règles posées par les dispositions des articles L.145-1 et suivants et R.145-1 du Code de commerce et décrites ci-dessus. La révision du loyer minimum garanti d'un bail commercial selon la variation de l'indice ICC (Indice du Coût de la Construction), de l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) ou de l'ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires) n'est alors possible que si elle est prévue aux termes du contrat. A l'issue du bail, la Société peut refuser de renouveler le bail au profit du locataire ou délivrer un congé au locataire avec offre de renouvellement à de nouvelles conditions financières. De son côté, le locataire peut demander le renouvellement de son bail aux mêmes conditions. A défaut, le bail se poursuivra par tacite reconduction aux conditions applicables en fin de bail.

A la suite d'un refus de renouvellement délivré par la Société, celle-ci doit payer une indemnité d'éviction au locataire afin de réparer tout le préjudice subi par le locataire évincé, à moins qu'elle ne justifie le non-paiement de cette indemnité par l'existence d'un motif grave et légitime.

Dans le cas où l'indemnité d'éviction est due, la Société bénéficie d'un droit de repentir, à savoir la faculté de revenir sur sa décision et de proposer le renouvellement du bail en cause. Ce droit de repentir peut être exercé, à la condition que le locataire n'ait pas pris de dispositions pour quitter les lieux avant, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision fixant l'indemnité d'éviction est passée en force de chose jugée. L'exercice de ce droit de repentir est irrévocable et entraîne le renouvellement du bail à compter de la notification de la mise en œuvre de ce droit par exploit d'huissier au locataire.

A la suite d'un congé avec offre de renouvellement délivré par la Société ou d'une demande de renouvellement par le locataire, le loyer peut être fixé, soit à l'amiable entre les parties, soit judiciairement. Dans ce dernier cas, la partie la plus diligente doit saisir la Commission Départementale de Conciliation, avant toute saisie du Tribunal de Grande Instance, afin qu'elle rende un avis sur le montant du loyer et tente de concilier les parties. A défaut d'accord, la contestation doit être portée dans les deux ans à compter de la prise d'effet du renouvellement devant le Tribunal de Grande Instance. Le loyer du bail renouvelé doit répondre à deux principes : il doit correspondre à la valeur locative des locaux et son renouvellement se fera conformément à la règle dite « du plafonnement » instaurée par les dispositions des articles L.145-1 et suivants et R.145-1 du Code de commerce. A moins d'une modification notable des éléments déterminant la valeur locative des locaux loués, les loyers des baux, dont la durée n'est pas supérieure à neuf ans, sont plafonnés et ne peuvent excéder la variation de l'indice ICC, ILC ou ILAT. Échappent néanmoins à cette règle dite « du plafonnement » les locaux « monovalents » (locaux destinés de par leur agencement particulier à l'exercice d'une seule activité) ou les baux d'une durée initiale de neuf années mais qui, par le fait d'une tacite reconduction, ont eu une durée globale effective de plus de douze années. Dans un tel cas, la libre renégociation du loyer pourra être entreprise avec les preneurs à l'issue de la durée contractuelle du bail pour les baux monovalents et à l'issue de la 12ème année en fonction des conditions de marché alors en vigueur pour les baux de neuf ans tacitement reconduits.

Pour les baux d'une durée supérieure à neuf ans, les loyers échappent également à la règle du plafonnement et leur renégociation peut être entreprise avec les preneurs lors du renouvellement de leur bail, aux conditions de marché.

12.2. Acte constitutif et statuts

12.2.1. Objet social (article 3 des statuts)

La Société a pour objet en France ou à l'étranger :

- l'acquisition et/ou la construction de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers en vue de leur location, la gestion, la location, la prise à bail, l'aménagement de tous terrains, biens et droits immobiliers, l'équipement de tous ensembles immobiliers en vue de les louer ; et toutes autres activités connexes ou liées se rattachant à l'activité précitée ; le tout directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés ;
- la participation, par tous moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de prise de tous intérêts et participations, par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, dans toute société, française ou étrangère, immobilière, industrielle, financière ou commerciale notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, de souscriptions ou d'achat de titres ou droits sociaux, d'apports, de fusions, d'alliances, de sociétés en participation, de groupements d'intérêt économique ou autrement ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations ;

- et, d'une façon générale, toutes opérations immobilières, mobilières, commerciales, industrielles et financières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement, en ce compris la possibilité d'arbitrer ses actifs, notamment par voie de vente.

12.2.2. Stipulations statutaires relatives aux organes d'administration et de direction – Règlement intérieur du Conseil d'administration

12.2.2.1. Conseil d'administration

12.2.2.1.1. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (EXTRAIT DE L'ARTICLE 14 DES STATUTS)

La Société est administrée par un Conseil d'administration. Sous réserve des dispositions légales applicables en cas de fusion avec une autre société anonyme, il est composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, nommés par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires.

12.2.2.1.2. DUREE DES FONCTIONS – LIMITE D'AGE – REMPLACEMENT (EXTRAIT DES ARTICLES 15 ET 16 DES STATUTS)

Les membres du Conseil d'administration sont nommés pour trois années, expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat. Ils sont rééligibles au terme de leur mandat.

L'âge limite pour l'exercice des fonctions d'administrateur, personne physique, ou de représentant permanent d'administrateur, personne morale, est fixé à soixante-quinze (75) ans.

L'administrateur ou le représentant permanent atteint par la limite d'âge se maintient en fonction jusqu'à l'expiration de son mandat en cours.

Les administrateurs sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires. Les administrateurs sont renouvelés par roulement de manière à ce qu'un renouvellement régulier des administrateurs s'effectue par fraction aussi égales que possible. Pour permettre la mise en œuvre du roulement, l'Assemblée générale ordinaire peut, par exception, désigner un administrateur pour une durée de un ou deux ans.

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs, le Conseil d'administration peut, entre deux Assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Ces nominations sont soumises à ratification de la plus proche Assemblée générale ordinaire.

Si la nomination d'un administrateur faite par le Conseil n'est pas ratifiée par l'Assemblée, les actes accomplis par cet administrateur et les délibérations prises par le Conseil pendant la gestion provisoire, n'en sont pas moins valables.

Si le nombre des administrateurs devient inférieur à trois, les membres restants (ou en cas de carence un mandataire désigné à la requête de tout intéressé par le Président du tribunal de commerce) doivent convoquer immédiatement une Assemblée générale ordinaire des actionnaires en vue de nommer un ou plusieurs nouveaux administrateurs afin de compléter le Conseil jusqu'au minimum légal.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre administrateur ne demeure en fonction que le temps restant à courir sur le mandat de son prédécesseur.
La nomination d'un nouveau membre du Conseil s'ajoutant aux membres en exercice ne peut être décidée que par l'Assemblée générale.

Chaque membre du Conseil d'administration doit être propriétaire d'au moins 100 actions de la Société détenues au nominatif. Si, le jour de sa nomination, un administrateur n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis ou si, en cours de mandat, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office s'il n'a pas régularisé sa situation dans le délai de six mois.

12.2.2.1.3. ORGANISATION, REUNIONS ET DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

12.2.2.1.3.1. Président – Bureau du Conseil (extrait des articles 17 et 20 des statuts)

Le Conseil d'administration nomme parmi ses membres personnes physiques un Président dont les fonctions sont définies par la loi et les statuts. Le Président du Conseil d'administration organise et dirige les travaux du Conseil d'administration, dont il rend compte à l'Assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

Le Président peut être nommé pour toute la durée de son mandat d'administrateur, sous réserve du droit du Conseil d'administration de lui retirer, à tout moment, ses fonctions de Président et de son droit d'y renoncer avant la fin de son mandat. Le Président est rééligible.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président est fixée à soixante-quinze (75) ans. Par exception, le Président atteint par la limite d'âge en cours de mandat se maintient en fonction jusqu'à l'expiration de son mandat.

En cas d'empêchement temporaire ou de décès du Président, le Conseil d'administration peut déléguer un administrateur dans les fonctions de président. En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée ; elle est renouvelable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à l'élection du nouveau président.

12.2.2.1.3.2. Censeurs (extrait de l'article 23 des statuts)

L'Assemblée générale ordinaire peut nommer des censeurs, personnes physiques ou morales, choisis parmi les actionnaires. Entre deux Assemblées générales ordinaires, le Conseil d'administration peut procéder à la nomination de censeurs sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée. Le nombre de censeurs ne peut excéder cinq.

La durée des fonctions de censeur est de trois ans ; elles prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat. Les censeurs sont indéfiniment rééligibles, ils peuvent être révoqués à tout moment par décision de l'Assemblée générale ordinaire.

Les censeurs assistent aux séances du Conseil d'administration ; dans ce cadre, ils font part de leurs avis et observations et participent aux délibérations avec voix consultative.

Ils peuvent recevoir une rémunération dont le montant global est fixé par l'Assemblée générale ordinaire et maintenu jusqu'à nouvelle décision d'une autre Assemblée. Cette rémunération est répartie entre les censeurs par le Conseil d'administration, comme celui-ci le juge convenable.

12.2.2.1.3.3. Délibérations du Conseil (extrait de l'article 18 des statuts)

Le Conseil se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et toutes les fois qu'il le juge convenable, au lieu indiqué dans la convocation. Les convocations sont faites par le Président ou, en son nom, par toute personne qu'il désignera ; si le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers des administrateurs en exercice peut demander au Président de le convoquer sur un ordre du jour déterminé. Le Directeur Général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Pour la validité des délibérations du Conseil, la présence effective de la moitié au moins des administrateurs en exercice est nécessaire et suffisante.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents et représentés. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante. Cependant, au cas où le Conseil est composé de moins de cinq membres, les décisions peuvent être prises par deux administrateurs présents, mais d'accord entre eux.

Les administrateurs peuvent participer aux délibérations par des moyens de visioconférence ou de télécommunication dans les conditions et selon les modalités prévues par la réglementation en vigueur et le règlement intérieur du Conseil d'administration.

12.2.2.1.4. POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (EXTRAIT DE L'ARTICLE 19 DES STATUTS)

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Il peut procéder, sur ses seules décisions et à tout moment, au changement de mode d'exercice de la Direction Générale ; cette décision n'entraîne pas une modification des statuts.

Le Conseil peut instituer des Comités dont il fixe la composition et les attributions et qui ont pour vocation de l'assister dans ses missions. Les Comités, dans leur domaine de compétence, émettent des propositions, recommandations et avis selon le cas.

Le Conseil autorise, dans les conditions légales, les conventions autres que celles portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, visées par l'article L.225-38 du Code de commerce. Conformément à l'article L.225-35 du Code de commerce, les engagements de cautions, d'avals ou de garanties donnés au nom de la Société font l'objet d'une autorisation du Conseil. Cependant, le Conseil peut autoriser le Directeur Général à donner des cautions, avals ou garanties au nom de la Société, dans la limite d'un montant annuel global et, éventuellement, par engagement.

Sous réserve de toute interdiction légale, des délégations de pouvoirs, des mandats ou des fonctions limités à une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées peuvent être conférés à toutes personnes, administrateurs ou autres.

Par ailleurs, le Conseil d'administration de la Société a mis en place, dans un règlement intérieur, un certain nombre de mécanismes visant à encadrer les pouvoirs de la direction de la Société (voir partie « 5. Gouvernement d'entreprise »).

12.2.2.2. Mode d'exercice de la Direction Générale

12.2.2.2.1. DIRECTION GENERALE (EXTRAIT DE L'ARTICLE 21 – I DES STATUTS)

La Direction Générale de la Société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique, administrateur ou non, nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général.

Bien que les statuts prévoient cette possibilité de dissociation des pouvoirs, le Président du Conseil d'administration cumule les fonctions de Directeur Général.

La durée des fonctions du Directeur Général est librement fixée par le Conseil d'administration, sans pouvoir excéder trois ans. Le Directeur Général est rééligible.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Toutefois, à titre de mesure d'ordre interne, le Conseil d'administration peut décider de limiter les pouvoirs du Directeur Général (voir partie, « 5. Gouvernement d'entreprise » pour un descriptif des limitations qui ont été apportées aux pouvoirs de la Direction Générale de la Société). Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Directeur Général est fixée à 75 ans. Toutefois, le Directeur Général atteint par la limite d'âge se maintient en fonction jusqu'à l'expiration de son mandat en cours.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'administration.

12.2.2.2.2. DIRECTEURS GENERAUX DELEGUES (EXTRAIT DE L'ARTICLE 21 – II DES STATUTS)

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques, dans la limite de cinq personnes, chargées d'assister le Directeur Général avec le titre de Directeur Général Délégué.

Leur mandat ne peut excéder trois ans. Les Directeurs Généraux Délégués sont rééligibles. Ils disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Directeur Général Délégué est fixée à 75 ans. Toutefois, le Directeur Général Délégué atteint par la limite d'âge se maintient en fonction jusqu'à l'expiration de son mandat en cours.

Le ou les Directeurs Généraux Délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'administration, sur proposition du Directeur Général. Le Président, s'il assume les fonctions de Directeur Général, le Directeur Général ou chacun des Directeurs Généraux Délégués sont autorisés à consentir des subdélégations ou substitutions de pouvoirs pour une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées.

12.2.2.3. Règlement intérieur du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de la Société a adopté le 22 août 2005 et modifié le 30 novembre 2006, le 21 décembre 2007, le 19 décembre 2008 et le 9 juin 2011, un règlement intérieur destiné à préciser les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions légales, réglementaires et statutaires de la Société. Ce règlement figure à la page 70.

Il précise, d'une part, le mode d'organisation et de fonctionnement, les pouvoirs et les attributions du Conseil d'administration et des Comités qu'il a institués en son sein, d'autre part, les modalités de contrôle et d'évaluation de son fonctionnement (voir partie « 5. Gouvernement d'entreprise » pour une description des différents Comités institués et des limitations apportées aux pouvoirs de la Direction Générale ainsi que du contrôle et de l'évaluation du Conseil d'administration).

12.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions

12.2.3.1. Répartition statutaire des bénéfices, paiement des dividendes et acomptes (extrait des articles 13, 33 et 34 des statuts)

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente, sauf à tenir compte, s'il y a lieu, du montant nominal des actions, de l'état de leur libération, du capital amorti et non amorti et des droits des actions de catégories différentes s'il venait à en être créées.

12.2.3.1.1. BENEFICE – RESERVE LEGALE

Sur le bénéfice de l'exercice social, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est obligatoirement fait un prélèvement d'au moins cinq pour cent (5%) pour constituer un fonds de réserve dit « réserve légale ». Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le montant de la réserve légale atteint le dixième du capital social.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué le cas échéant des pertes antérieures ainsi que du prélèvement prévu à l'alinéa précédent et de toutes sommes à porter en réserve en application de la loi, et augmenté du report bénéficiaire.

12.2.3.1.2. DIVIDENDES

S'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'approuvés par l'Assemblée générale, l'existence d'un bénéfice distribuable, l'Assemblée générale décide, sur proposition du Conseil d'administration, de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserve ou d'amortissement du capital dont elle règle l'affectation ou

l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer sous forme de dividendes. Les sommes mises en réserve peuvent ultérieurement, sur proposition du Conseil d'administration et par décision de l'Assemblée générale, être soit distribuées, soit incorporées au capital. En outre, l'Assemblée générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur des postes de réserve dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

12.2.3.1.3. ACOMPTES SUR DIVIDENDES

Le Conseil d'administration peut, avant l'approbation des comptes de l'exercice, mettre en distribution, dans les conditions légales, un ou plusieurs acomptes sur les dividendes.

12.2.3.1.4. PAIEMENT DES DIVIDENDES ET DES ACOMPTES

Les modalités de mise en paiement des dividendes et des acomptes sont fixées par l'Assemblée générale ou, à défaut, par le Conseil d'administration dans le délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice.

L'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividendes, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions. La demande de paiement du dividende en actions devra intervenir dans un délai maximal de trois mois après la date de l'Assemblée générale.

12.2.3.2. Droits de vote attachés aux actions

12.2.3.2.1. DROITS DE VOTE (EXTRAIT DES ARTICLES 28, 29 ET 30 DES STATUTS)

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent. A égalité de valeur nominale, chaque action donne droit à une voix.

Les votes sont exprimés par mains levées, par voie électronique ou par tout moyen de télécommunication permettant l'identification des actionnaires dans les conditions de la réglementation en vigueur. L'Assemblée générale peut aussi décider le vote à bulletin secret sur proposition du bureau.

Les décisions de l'Assemblée ordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents, votant par correspondance, ou représentés. L'Assemblée extraordinaire statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents, votant par correspondance, ou représentés.

12.2.3.2.2. DROIT DE VOTE DOUBLE

Néant.

12.2.3.2.3. LIMITATION DES DROITS DE VOTE

Néant.

12.2.4. Modifications du capital et des droits attachés aux actions (extrait des articles 7 et 8 des statuts)

12.2.4.1. Augmentation de capital

L'Assemblée générale extraordinaire est seule compétente pour décider ou autoriser une augmentation de capital immédiate ou à terme, sauf en cas d'augmentation du capital résultant de la demande faite par tout actionnaire de recevoir en actions le paiement de tout ou partie du dividende ou d'un acompte sur dividende mis en distribution lorsque cette faculté a été accordée aux actionnaires par l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice.

L'Assemblée générale extraordinaire peut déléguer cette compétence au Conseil d'administration conformément à la loi ou lui attribuer les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser, dans le délai légal, l'augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

En cas d'augmentation par émission d'actions à souscrire contre numéraire, un droit de préférence à la souscription de ces actions est réservé, dans les conditions légales, aux propriétaires des actions existantes. Toutefois, les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel et l'Assemblée générale qui décide l'augmentation du capital peut supprimer ce droit préférentiel en respectant les conditions légales.

12.2.4.2. Réduction et amortissement du capital

L'Assemblée générale extraordinaire peut aussi, dans les conditions fixées par la loi, décider ou autoriser le Conseil d'administration à réaliser la réduction du capital social, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment par achat et annulation d'un nombre déterminé d'actions ou au moyen d'un échange des anciennes actions contre de nouvelles actions, d'un nombre équivalent ou moindre, ayant ou non le même nominal et, s'il y a lieu, avec cession ou achat d'actions anciennes pour permettre l'échange et avec ou sans soulte à payer ou à recevoir.

12.2.5. Assemblées générales

12.2.5.1. Forme des Assemblées générales (extrait des articles 29 et 30 des statuts)

12.2.5.1.1. ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'Assemblée générale ordinaire statue sur les conventions visées par l'article L.225-38 du Code de commerce. Elle nomme les administrateurs, ratifie ou rejette les nominations faites à titre provisoire par le Conseil, révoque les administrateurs pour des causes dont elle est seule juge, décide l'attribution de jetons

de présence au Conseil d'administration et en fixe le montant. Elle désigne les Commissaires aux comptes. L'Assemblée générale ordinaire ratifie le transfert du siège social dans le même département ou un département limitrophe, lorsqu'il a été décidé par le Conseil d'administration.

L'Assemblée générale ordinaire réunie annuellement approuve, redresse ou rejette les comptes annuels et les comptes consolidés, détermine l'affectation du bénéfice en se conformant aux statuts de la Société et peut décider, dans les conditions légales, d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende ou de l'acompte sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions.

Et généralement, l'Assemblée générale ordinaire statue sur toutes questions qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée extraordinaire.

12.2.5.1.2. ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes les modifications autorisées par les lois sur les sociétés.

12.2.5.2. Convocation et pouvoirs de représentation (extraits des articles 25, 27 et 28 des statuts)

Les Assemblées générales sont convoquées par le Conseil d'administration, ou, en cas de carence, par les Commissaires aux comptes ou encore par un mandataire désigné par le Président du tribunal de commerce statuant en référé, à la demande soit d'un ou plusieurs actionnaires réunissant 5% au moins du capital social, soit d'une association d'actionnaires dans les conditions prévues par l'article L.225-120 du Code de commerce.

L'ordre du jour des Assemblées générales est arrêté par l'auteur de la convocation. Toutefois, un ou plusieurs actionnaires ont la faculté de requérir, dans les conditions déterminées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, l'inscription de points à l'ordre du jour ou de projets de résolution.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre lieu en France, suivant la décision prise à ce sujet par l'auteur de la convocation.

Les actionnaires pourront, si le Conseil le décide, participer aux Assemblées et voter à distance par visioconférence ou par tout moyen de télécommunication et télétransmission, y compris internet, permettant leur identification dans les conditions de la réglementation en vigueur et celles qui seront décidées par le Conseil.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées générales et de participer aux délibérations, et ce, quel que soit le nombre de ses actions.

Le droit de participer aux Assemblées est subordonné à l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte si l'actionnaire réside à l'étranger, au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société ou par le mandataire désigné par elle, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

L'inscription ou l'enregistrement comptable des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité est constaté par une attestation de participation délivrée par ce dernier, le cas échéant par voie électronique, en annexe au formulaire de vote à distance ou de procuration ou à la demande de carte d'admission établis au nom de l'actionnaire ou pour le compte de l'actionnaire représenté par l'intermédiaire inscrit. Une attestation est également délivrée à l'actionnaire souhaitant participer physiquement à l'Assemblée et qui n'a pas reçu sa carte d'admission le troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris.

L'actionnaire, à défaut d'assister personnellement à l'Assemblée, peut choisir entre l'une des trois formules suivantes dans les conditions prévues par la loi et les règlements :

- se faire représenter conformément à la loi ;
- voter par correspondance dans les conditions légales et statutaires ;
- adresser une procuration à la Société donnée sans indication de mandataire ; le Président de l'Assemblée générale émettra un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par le Conseil d'administration et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolutions ; pour émettre tout autre vote, l'actionnaire devra faire choix d'un mandataire, qui accepte de voter dans le sens indiqué par lui.

12.2.5.3. Tenue des Assemblées générales (extrait des articles 28, 29 et 30 des statuts)

L'Assemblée générale est présidée par le Président du Conseil d'administration, le Vice-Président ou un administrateur désigné à cet effet par le Conseil ou, à défaut, par une personne choisie par l'Assemblée en son sein.

L'Assemblée ordinaire est régulièrement constituée et délibère valablement si les actionnaires présents, représentés ou votant par correspondance possèdent le cinquième au moins des actions ayant le droit de vote. Si ce quorum n'est pas atteint, il est procédé à une nouvelle Assemblée qui délibère valablement quelle que soit la fraction du capital représentée, mais qui ne peut statuer que sur l'ordre du jour de la première réunion.

L'Assemblée extraordinaire est régulièrement constituée et délibère valablement si les actionnaires présents, représentés ou votant par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quart et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote ; à défaut de ce dernier quorum, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle de sa réunion.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par les membres du bureau. Les copies ou extraits des procès-verbaux de l'Assemblée générale sont valablement certifiés soit par le Président du Conseil d'administration, soit par le Directeur Général s'il est administrateur, soit par le secrétaire de l'Assemblée générale.

12.2.6. Forme des actions et identification des porteurs de titres (extrait des articles 10 et 11 des statuts)

Les actions sont nominatives jusqu'à leur entière libération. Quand elles sont libérées, elles peuvent, sous réserve de toute disposition légale contraire, être nominatives ou au porteur, au choix des actionnaires.

La propriété des actions, qu'elles soient nominatives ou au porteur, résulte de leur inscription en compte dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les dispositions relatives aux actions sont applicables aux obligations ainsi qu'à toutes valeurs mobilières que la Société viendra à émettre.

La Société peut, dans les conditions réglementaires, demander à tout moment au dépositaire central d'instruments financiers, le nom ou, s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination sociale, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres au porteur, conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans les Assemblées d'actionnaires, le nombre de titres détenus par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions attachées à ces titres ainsi que l'année de naissance ou, s'il s'agit d'une personne morale, l'année de constitution de celle-ci. La Société a également la faculté, au vu de la liste transmise, de demander, soit par l'entremise de cet organisme, soit directement, dans les mêmes conditions, aux personnes figurant sur cette liste et dont elle estime qu'elles pourraient être inscrites pour le compte de tiers, si elles détiennent ces titres pour leur compte ou pour le compte de tiers et, dans ce cas, de lui fournir les renseignements permettant d'identifier ce ou ces tiers cités ci-dessus. A défaut de révélation de l'identité du ou des propriétaires des titres, le vote ou le pouvoir émis par l'intermédiaire inscrit en compte ne sera pas pris en considération.

La Société a enfin la faculté de demander à toute personne morale détenant plus de 2,5% du capital ou des droits de vote de lui faire connaître l'identité des personnes détenant directement ou indirectement plus du tiers du capital social de cette personne morale ou des droits de vote exercés aux Assemblées générales de celle-ci.

Le défaut de communication par les détenteurs de titres ou les intermédiaires des renseignements sollicités peut entraîner, dans les conditions légales, la suspension voire la privation du droit de vote et du droit au paiement du dividende attachés aux actions ou aux titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et pour lesquels ces personnes ont été inscrites en compte.

12.2.7. Franchissements de seuils statutaires

Les dispositions statutaires relatives aux franchissements de seuils sont décrites dans la partie « 4. Vie boursière » (cf. page 32).

12.3. Documents accessibles au public

Les statuts, procès-verbaux des Assemblées générales et autres documents sociaux de la Société, ainsi que les informations financières historiques et toute évaluation ou déclaration établis par un expert à la demande de la Société devant être mis à la disposition des actionnaires, conformément à la législation applicable, peuvent être consultés au siège social de la Société.

12.4. Capital social

12.4.1. Montant du capital

Au 31 décembre 2011, le capital social s'élevait à 92 022 826 euros divisé en 92 022 826 actions d'une valeur nominale de 1 euro chacune, entièrement libérées. Au cours de l'exercice 2011, le capital a fait l'objet de modifications qui sont rappelés dans le tableau « Evolution du capital au cours des cinq dernières années » (page 202)

Celui-ci est inchangé au 31 janvier 2012.

12.4.2. Capital social autorisé et non émis – Autorisations conférées au Conseil d'administration

Le Conseil d'administration bénéficie des autorisations suivantes pouvant conduire à l'émission de titres donnant accès au capital, octroyées par l'Assemblée générale des actionnaires du 28 avril 2011 :

	Opération	Montant maximal	Durée	Échéance
a)	Augmentation de capital avec maintien du DPS [1] par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créances.	45 millions d'euros [2] [3]	26 mois	27 juin 2013
b)	Augmentation du capital avec suppression du DPS [1] par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créances par offre au public.	22 millions d'euros [2] [3]	26 mois	27 juin 2013
c)	Augmentation du capital avec suppression du DPS [1] par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créances par offre visée au II de l'article L.411-2 du Code Monétaire et financier.	10% du capital par an [3]	26 mois	27 juin 2013
d)	Augmentation de capital par incorporation de réserves, de bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise.	45 millions d'euros [3]	26 mois	27 juin 2013
e)	Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du DPS [1].	10% du capital [3]	26 mois	27 juin 2013
f)	Émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'offre publique sur les titres d'une autre société cotée avec suppression du DPS [1].	45 millions d'euros [3]	26 mois	27 juin 2013
g)	Augmentation de capital réservée aux salariés adhérents d'un PEE de la Société ou de toute société liée avec suppression du DPS [1].	4% du capital de la Société au jour de l'Assemblée	26 mois	27 juin 2013
h)	Attribution d'options d'achats d'actions au bénéfice des membres du personnel et des mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées.	2% du nombre total des actions composant le capital de la Société au jour de l'Assemblée	26 mois	27 juin 2013
i)	Attribution d'options de souscription d'actions au profit des salariés et mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées.	2% du nombre total des actions composant le capital de la Société au jour de l'Assemblée	26 mois	27 juin 2013
j)	Attribution gratuite d'actions au profit des salariés et mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées.	1% du nombre total des actions composant le capital de la Société au jour de l'Assemblée	26 mois	27 juin 2013

[1] DPS = droit préférentiel de souscription.
[2] Le montant des titres de créances qui pourront être émis immédiatement ou à terme sur la base de la délégation ne pourra dépasser 200 millions d'euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites.
[3] Le montant nominal global des émissions de titres de créances qui peuvent être réalisées, immédiatement et/ou à terme sur la base des délégations a), b), c), d), e) et f) ne peut dépasser 200 millions d'euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites, montant majoré, le cas échéant, de toute prime de remboursement au-dessus du pair. Le montant nominal global des augmentations de capital qui peuvent être réalisées, immédiatement et/ou à terme sur la base des délégations a), b), c), d), e) et f) ne peut dépasser 45 millions d'euros, compte non tenu du montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières conformément à la loi.

Aucune des autorisations conférées n'a été utilisée à l'exception de celles relatives à l'attribution d'actions gratuites (cf. « Capital potentiel »). Le Conseil d'administration a procédé en 2011 à l'attribution de 20 200 actions gratuites.

Aucune autorisation n'arrivant à échéance, il ne sera donc soumis aucune résolution visant les autorisations à l'Assemblée générale du 13 avril 2012.

Le Conseil d'administration est, par ailleurs, autorisé à réduire le capital social par annulation d'actions détenues en propre dans la limite de 10% du capital social existant à la date de l'annulation et ce, par périodes de 24 mois. Le 30 novembre 2011, 27 689 actions ont été annulées. Cette autorisation a été conférée pour une durée de vingt-six mois à compter du 28 avril 2011, soit jusqu'au 27 juin 2013.

12.4.3. Capital potentiel

Faisant usage des autorisations conférées par l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, le Conseil d'administration a mis en place des plans d'options de souscription d'actions et des plans d'attribution gratuite d'actions existantes ou nouvelles.

Le détail des différents plans venus à échéance en 2011 et en cours de validité au 31 janvier 2012 figure dans les tableaux ci-après :

12.4.3.1. Options de souscription d'actions

Date d'attribution	Date à compter de laquelle les options peuvent être exercées	Date d'échéance	Nombre de bénéficiaires à l'origine	Prix de souscription ajusté (en euros)	Nombre d'options attribuées :		Nombre d'options levées au 31/01/2012	Nombre d'options ajusté [1] restant à lever au 31/01/2012
					aux mandataires sociaux	aux 10 premiers attributaires salariés		
01/12/2005	01/12/2008	31/05/2011	7	20,21	28 300	10 250	31 675	0
27/04/2006	27/04/2009	26/10/2011	6	20,84	15 350	7 000	17 850	0
26/04/2007	26/10/2010	25/10/2012	12	29,52	14 130	17 700	0	23 405
02/04/2008	02/10/2011	01/10/2013	12	27,64	15 285	14 250	0	26 785

[1] Il correspond au nombre d'options attribuées à l'origine diminué des droits annulés (875 options ont été annulées au cours de l'exercice 2011 et aucune option n'a été annulée du 1er janvier au 31 janvier 2012) et des droits exercés (aucune option n'a été exercée au cours de l'exercice 2011 et du 1er janvier au 31 janvier 2012).

12.4.3.2. Attributions gratuites d'actions existantes ou nouvelles

Date d'attribution	Date d'acquisition définitive des actions attribuées à titre gratuit	Date à compter de laquelle les actions acquises peuvent être cédées	Nombre de bénéficiaires	Nombre d'actions gratuites attribuées aux mandataires sociaux	Nombre d'actions gratuites attribuées aux 10 premiers attributaires salariés	Nombre total d'actions attribuées ajusté [4] au 31/01/2012
16/03/2010	16/03/2013 [1]	16/03/2015	2	0	5 763	5 763
06/05/2010	06/05/2013 [2]	06/05/2015	47	0	11 320	18 665
28/04/2011	28/04/2014 [3]	28/04/2016	50	0	9 700	18 150
28/04/2011	28/04/2014 [1]	28/04/2016	2	0	2 050	2 050

[1] L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise uniquement à une condition de présence du bénéficiaire dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions.

[2] L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions et ainsi qu'à la réalisation de deux critères de performance de l'entreprise appréciés l'un sur l'année 2010 et l'autre sur l'année 2011. En 2010, il était basé sur la croissance des cash-flows d'exploitation courants et en 2011, sur la croissance organique des revenus locatifs (hors indexation).

[3] L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions et ainsi qu'à la réalisation de deux critères de performance de l'entreprise appréciés l'un sur l'année 2011 et 2012 et l'autre sur l'année 2013. En 2011 et 2012, il sera basé sur la croissance du *Fund From Operations – FFO* (résultat net part du Groupe, avant amortissement et plus-value de cession) par action. En 2013, il sera basé sur la croissance du ratio EBITDA/Revenus locatifs.

[4] Il correspond au nombre d'actions attribuées à l'origine diminué des droits annulés (520 droits ont été annulés au cours de l'exercice 2011 et aucun droit n'a été annulé du 1er janvier au 31 janvier 2012).

Les plans d'attributions gratuites d'actions mis en place les 2 avril 2008 et 6 avril 2009 ont donné lieu à l'attribution définitive d'actions les 2 octobre 2011 et 6 octobre 2011 comme suit :

Date d'attribution	Date d'acquisition définitive des actions attribuées à titre gratuit	Nombre d'actions attribuées définitivement	Type actions
02/04/2008	02/10/2011 [1]	14 737	actions nouvelles
06/04/2009	06/10/2011 [2]	17 765	actions nouvelles

[1] L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement était soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions et ainsi qu'à la réalisation d'un critère de performance de l'entreprise apprécié sur une période de deux ans. Ce critère était celui de la croissance des cash-flows opérationnels courants.

[2] L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement était soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions et ainsi qu'à la réalisation de deux critères de performance de l'entreprise appréciés l'un sur l'année 2009 et l'autre sur l'année 2010. En 2009, il était basé sur la croissance organique des loyers facturés (telle que présentée dans la communication financière), y compris indexation, actions sur le parc et destruction de valeur sur le parc (vacance courante, renégociations des loyers à la baisse, …). Celle-ci a été mesurée au 31 décembre 2009 par rapport au 31 décembre 2008. En 2010, il était basé sur le ratio EBITDA/Revenus locatifs. Celui-ci a été mesuré au 31 décembre 2010 sur la base des comptes consolidés établis à cette date.

CAPITAL POTENTIEL

Le capital potentiel au 31 janvier 2012 se décompose de la façon suivante :

Nombre d'actions au 31 janvier 2012	92 022 826
Options de souscription	50 190
Actions gratuites	44 628
Nombre d'actions potentiel	92 117 644

L'augmentation du nombre de titres représente une dilution potentielle des actions existantes de 0,10%.

12.4.4. Évolution du capital au cours des cinq dernières années

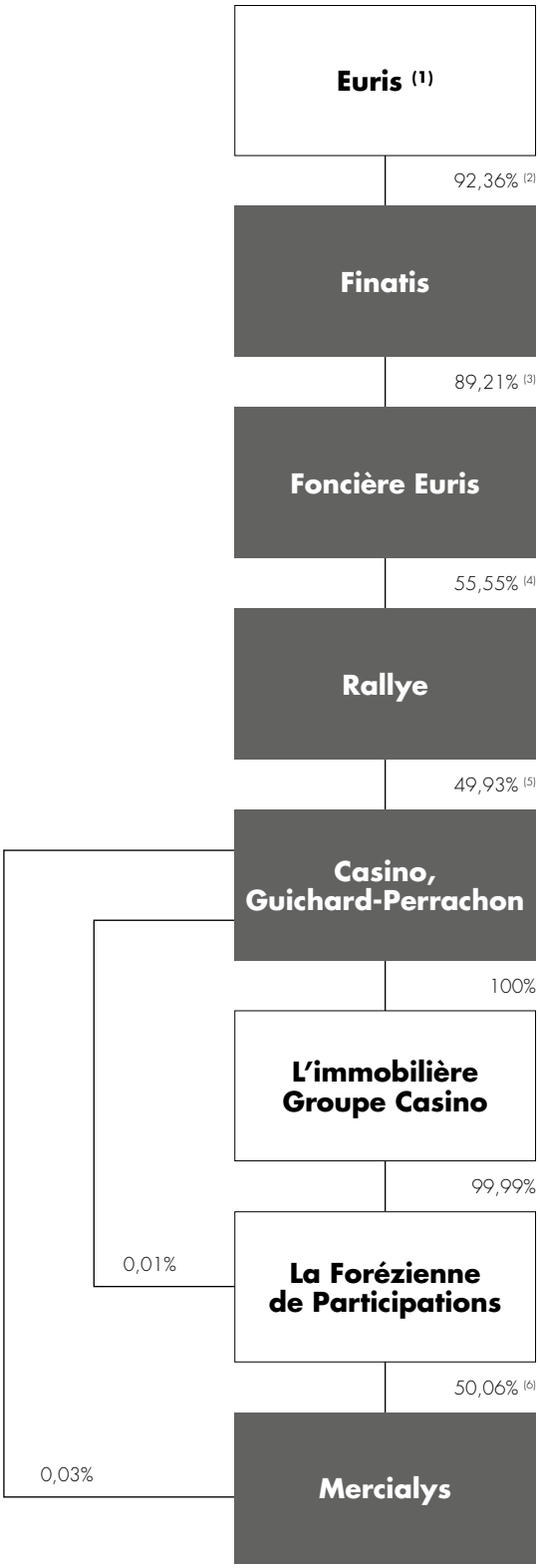
	Nombre d'actions créées	Montant des variations de capital (en euros)		Montants successifs du capital (en euros)	Nombre d'actions cumulé	Valeur nominale par action (en euros)
		Nominal	Prime [2]			
2007						
Apports en nature [1]	2 231 041	2 231 041	58 007 066	75 149 959	75 149 959	1
2008	–	–	–	75 149 959	75 149 959	1
2009						
Apports en nature [3]	14 191 700	14 191 700	297 952 001	89 341 659	89 341 659	1
Paiement dividendes en actions [4]	2 626 829	2 626 829	–	91 968 488	91 968 488	1
2010						
Options de souscription	32 300	32 300	623 790,50	92 000 788	92 000 788	1
2011						
Actions gratuites	32 502	32 502	32 502,00	92 033 290	92 033 290	1
Annulation actions	27 689	27 689	(665 859,34)	92 005 601	92 005 601	1
Options de souscription	17 225	17 225	338 830,25	92 022 826	92 022 826	1

Aucune opération sur le capital n'est intervenue au cours du mois de janvier 2012.

[1] Actions émises, le 21 décembre 2007, en rémunération des apports effectués par différentes sociétés du Groupe Vindémia.
[2] Constatée lors de l'augmentation de capital, avant tous prélèvements autorisés, le cas échéant, par l'Assemblée générale.
[3] Actions émises le 19 mai 2009, en rémunération des apports effectués par différentes sociétés du Groupe Casino (L'Immobilière Groupe Casino, Chafar 2, Plouescadis et une société du Groupe Vindemia (Sodexmar)).
[4] 1 195 975 actions émises le 17 juin 2009 (résultat du paiement du solde du dividende de l'exercice 2008 en actions) et 1 430 854 actions émises le 9 octobre 2009 (résultat du paiement de l'acompte sur dividende de l'exercice 2009 en actions).

12.4.5. Répartition du capital et des droits de vote

La Société Mercialys est contrôlée, indirectement, par la société Euris. L'organigramme ci-après montre, à la date du 31 janvier 2012, la position de la Société au sein du Groupe :



(1) La société Groupe Euris est contrôlée par Monsieur Jean-Charles Naouri.
(2) 92,51% en droits de vote.
(3) 92,21% en droits de vote.
(4) 71,37% en droits de vote.
(5) Actions ordinaires détenues, directement ou indirectement hors auto-contrôle, par Rallye, ses filiales et ses sociétés mères, représentant 61,25% des droits de vote.
(6) 50,10% en droits de vote (hors auto-détention).

Société cotée.

A noter que dans le cadre de la mise en place de la nouvelle stratégie de Mercialys (telle que décrite en section 2.4), Casino envisage de réduire sa participation à 30%-40% du capital et des droits de vote de Mercialys.

La répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2009, 2010 et 2011 ainsi qu'au 31 janvier 2012 est la suivante :

Actionnaires	Situation au 31/12/2009			
	Actions		Droits de vote [1]	
	nombre	%	nombre	%
Groupe de contrôle	46 981 372	51,08	46 981 372	51,23
dont Groupe Casino [2]	*46 981 146*	*51,08*	*46 981 146*	*51,23*
dont autres actionnaires	*226*	*0*	*226*	*0*
Groupe Generali [3]	7 373 744	8,02	7 373 744	8,04
Sci Vendôme Commerces [4]	6 963 075	7,57	6 963 075	7,59
Autodétention [5]	268 082	0,29	0	0
Public	30 382 215	33,04	30 382 215	33,14
dont au porteur	*30 271 871*	*32,92*	*30 271 871*	*33,02*
dont au nominatif	*110 344*	*0,12*	*110 344*	*0,12*
	91 968 488	**100,00**	**91 700 406**	**100,00**

Actionnaires	Situation au 31/12/2010			
	Actions		Droits de vote [1]	
	nombre	%	nombre	%
Groupe de contrôle	46 981 372	51,07	46 981 372	51,14
dont Groupe Casino [2]	*46 981 146*	*51,07*	*46 981 146*	*51,14*
dont autres actionnaires	*226*	*0*	*226*	*0*
Groupe Generali [3]	7 373 745	8,01	7 373 745	8,03
Groupe Axa (Sci Vendôme Commerces - SA Stabilis) [4]	6 685 118	7,27	6 685 118	7,28
Autodétention [5]	133 621	0,15	0	0
Public	30 826 932	33,51	30 826 632	33,55
dont au porteur	*30 471 841*	*33,12*	*30 471 841*	*33,17*
dont au nominatif	*355 091*	*0,38*	*355 091*	*0,38*
	92 000 788	**100,00**	**91 867 167**	**100,00**

Actionnaires	Situation au 31/12/2011			
	Actions		Droits de vote [1]	
	nombre	%	nombre	%
Groupe de contrôle	46 093 240	50,09	46 093 240	50,09
dont Groupe Casino [2]	*46 093 014*	*50,09*	*46 093 014*	*50,09*
dont autres actionnaires	*226*	*0*	*226*	*0*
Groupe Generali [3]	7 373 745	8,01	7 373 745	8,01
Groupe Axa (Sci Vendôme Commerces - SA Stabilis) [4]	6 685 118	7,26	6 685 118	7,26
Autodétention [5]	3 000	0	0	0
Public	31 867 723	34,63	31 867 723	34,63
dont au porteur	*31 497 993*	*34,23*	*31 497 993*	*34,23*
dont au nominatif	*369 730*	*0,40*	*369 730*	*0,40*
	92 022 826	**100,00**	**92 019 826**	**100,00**

Actionnaires	Situation au 31/01/2012			
	Actions		Droits de vote [1]	
	nombre	%	nombre	%
Groupe de contrôle	46 093 240	50,09	46 093 240	50,13
dont Groupe Casino [2]	*46 093 014*	*50,09*	*46 093 014*	*50,13*
dont autres actionnaires	*226*	*0*	*226*	*0*
Groupe Generali [3]	7 373 745	8,01	7 373 745	8,02
Groupe Axa (Sci Vendôme Commerces - SA Stabilis) [4]	6 685 118	7,26	6 685 118	7,27
Autodétention [5]	67 603	0,07	0	0
Public	31 803 120	34 ,56	31 803 120	34,59
dont au porteur	*31 433 939*	*34,16*	*31 433 939*	*34,18*
dont au nominatif	*369 181*	*0,40*	*369 181*	*0,40*
	92 022 826	**100,00**	**91 955 223**	**100,00**

[1] Il s'agit du nombre de droits de vote en Assemblée générale qui est différent de celui publié dans le cadre de la réglementation sur les franchissements de seuils. En effet dans le cadre de la publication, chaque mois, du nombre total de droits de vote et du nombre d'actions composant le capital social, le nombre total de droits de vote est calculé, conformément à l'article 223-11 du règlement général de l'AMF, sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote (actions autodétenues).
[2] Au 31 décembre 2011, Casino, Guichard-Perrachon détient 0,03% du capital et des droits de vote directement et 50,09% du capital et des droits de vote indirectement à travers principalement de la société La Forézienne de Participations (filiale de la société L'Immobilière Groupe Casino) qui détient, directement, 50,06% du capital et des droits de vote.
Au 31 janvier 2012, Casino, Guichard-Perrachon détient directement 0,03% du capital et des droits de vote et indirectement 50,09% du capital (50,13% des droits de vote) principalement à travers la société La Forézienne de Participations (filiale de la société L'Immobilière Groupe Casino) qui détient, directement, 50,09% du capital (50,13% des droits de vote) de la Société.
[3] Actions détenues au porteur.
[4] Filiales du Groupe AXA (actions détenues au porteur).
[5] Cf. « Programme de rachat » dans partie « 4. Vie boursière » (page 33).

Les principaux changements intervenus dans la répartition du capital et des droits de vote au cours des trois dernières années sont les suivants :

- En avril 2008, le Groupe Casino a procédé à la cession hors marché d'un bloc de 1 357 962 actions auprès de sept investisseurs internationaux ramenant ainsi sa participation dans le capital de Mercialys de 61,5% à 59,7%, étant rappelé qu'à compter du 1er janvier 2010, le maintien du régime fiscal SIIC est conditionné à la détention par l'actionnaire principal de moins de 60% du capital et des droits de vote de la Société.
- En mai 2009, suite aux apports immobiliers effectués par des sociétés du Groupe Casino, celui-ci a augmenté sa participation de 59,67% du capital à 66,08%, diluant d'autant les autres actionnaires.
- En mai 2009, la société Casino, Guichard-Perrachon a décidé le paiement de son dividende exercice 2008 pour partie en actions Mercialys. Le Groupe RALLYE actionnaire majoritaire de Casino, Guichard-Perrachon est ainsi entré au capital de Mercialys détenant 7,64% du capital. Au 31 décembre 2009, le Groupe RALLYE ne détenait plus aucune action Mercialys.
- En août 2009, la société Cardif Assurance Vie (Groupe BNP Paribas) a déclaré détenir moins de 5% du capital et des droits de vote.

Au 31 décembre 2011, les actions détenues directement par les organes de direction ou d'administration de Mercialys représentent 55,54% du capital et des droits de vote en Assemblée générale.

A la date du 31 janvier 2012, les actions détenues directement par les organes de direction ou d'administration de Mercialys représentent 55,54% du capital et 55,58% des droits de vote en Assemblée générale.

A la connaissance de la Société, aucun actionnaire, autre que ceux indiqués ci-dessus, ne détient plus de 5% du capital ou des droits de vote de la Société.

Au cours de la période du 1er janvier 2011 au 31 janvier 2012, aucun actionnaire n'a déclaré un franchissement de seuil auprès de l'AMF.

Les pactes d'actionnaires relatifs aux actions de la Société sont présentés dans la partie « 4. Vie boursière » (cf. page 35). A la connaissance de la Société, il n'existe aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

Les opérations réalisées sur les titres de la Société par les dirigeants, les personnes assimilées ou étroitement liées en 2011 et du 1er janvier 2012 au 31 janvier 2012 sont les suivantes :

Date	Personnes concernées	Type d'opération	Nombre d'actions	Montant (en euros)
03/03/2011	Camille De Verdelhan Des Molles – Représentant permanent de la société La Forézienne De Participations, Administrateur	Acquisition	250	6 835
04/05/2011	Jacques Ehrmann – Président Directeur Général	Exercice stock-options	3 375	68 209
05/05/2011	Jacques Ehrmann– Président Directeur Général	Cession	2 375	67 600
01/06/2011	Jacques Ehrmann – Président Directeur Général	Exercice stock-options	3 850	80 234
01/06/2011	Jacques Ehrmann – Président Directeur Général	Cession	2 700	80 588
23/08/2011	Géry Robert-Ambroix – Directeur Général Délégué non administrateur	Cession	209	5 747
31/08/2011	Jacques Ehrmann – Président Directeur Général	Exercice stock-options	3 500	72 940
31/08/2011	Jacques Ehrmann – Président Directeur Général	Cession	2 700	77 779
25/10/2011	La Forezienne De Participations - Administrateur	Cession	888 132	24 055 055
25/10/2011	Casino, Guichard-Perrachon - Administrateur	Autres types d'instruments financiers*	888 132	24 055 055
25/10/2011	Jacques Ehrmann – Président Directeur Général	Exercice stock-options	3 500	72 940
25/10/2011	Jacques Ehrmann – Président Directeur Général	Cession	2 750	72 056
09/11/2011	Generali Vie - Administrateur	Cession	2 384 000	62 639 600

* Contrat d'equity swap se traduisant en une opération d'achat à terme avec dénouement exclusivement en espèces.

153 000 actions Mercialys sont détenues, au 31 décembre 2011, par les salariés de la Société ou les salariés des sociétés qui lui sont liées dans le cadre des différents fonds communs de placement du Plan d'Epargne d'Entreprise du Groupe Casino.

Le nombre d'actionnaires institutionnels de la Société est d'environ 220. En excluant Casino, Generali et Axa, les actionnaires institutionnels détenaient 30,2% du capital de la Société au 31 décembre 2010 dont 11,1% détenu par des actionnaires institutionnels français, 10,6% par des actionnaires institutionnels européens (hors France), 7,2% par des actionnaires institutionnels d'Amérique du Nord et 1,3% pour le reste du monde.

A la connaissance de la Société, 108 actions Mercialys inscrites au nominatif étaient nanties au 31 décembre 2011.

12.4.6. Titres non représentatifs du capital

Néant.

12.5. Historique

La Société Mercialys a été constituée en 1999 sous la dénomination Patounor. Elle n'a eu aucune activité jusqu'en 2005.

Dans la continuation de la gestion active de son patrimoine immobilier et dans le but de valoriser ses actifs, le Groupe Casino a souhaité réorganiser son patrimoine en transférant une partie de ses actifs immobiliers situés en France à une nouvelle société foncière, créée à cet effet et filiale de la société L'Immobilière Groupe Casino, pouvant bénéficier du statut des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC).

C'est pourquoi, en 2005, il a été décidé de transférer à la Société Mercialys, sans effet rétroactif, dans le cadre d'apports partiels d'actifs soumis au régime des scissions (hors apports de titres), l'ensemble des murs des grandes surfaces spécialisées et des galeries marchandes situées sur des sites hypermarchés et supermarchés du Groupe Casino et des cafétérias ainsi que quelques sites comprenant des supermarchés franchisés ou des supérettes loués à des tiers, détenus par le Groupe Casino.
Ont été également transmis, dans le cadre de ces apports, les contrats accessoires à ces actifs et notamment les baux y

afférents. Ont été en revanche exclus du périmètre de ces apports les murs dans lesquels sont situés les hypermarchés, supermarchés (à l'exception de quatre supermarchés) et la plupart des supérettes des enseignes du Groupe Casino, les parkings et la quasi-totalité des stations services attenant aux hypermarchés et supermarchés dont le Groupe Casino conserve par ailleurs la propriété. En effet, le Groupe Casino entendait conserver en direct l'ensemble des hypermarchés, supermarchés, parkings et stations services attenants qu'il détient et qui représentent le cœur de son activité, ainsi que ses actifs non commerciaux (entrepôts et bureaux) et ne transférer à Mercialys que les actifs commerciaux de rendement que constituent les galeries marchandes.

Ces apports concernaient 146 des 147 actifs immobiliers composant le patrimoine de la Société (un actif de petite taille ayant été acquis préalablement aux opérations d'apports).

Par ailleurs, la SCI Vendôme Commerces, société filiale d'AXA, a fait apport à la Société Mercialys de la propriété d'un centre commercial.

Ces opérations sont devenues définitives le 14 octobre 2005.

Le 12 octobre 2005, la Société Mercialys a été introduite en Bourse dans le cadre d'une augmentation de capital par appel public à l'épargne.

La Société a opté, le 24 novembre 2005, pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) afin de bénéficier, à compter du 1er novembre 2005, d'une exonération d'impôt sur les sociétés au titre de leurs revenus locatifs et des plus-values qu'elles réalisent à l'occasion de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières. En contrepartie de cette exonération d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à leurs actionnaires d'au moins 85% de leurs bénéfices exonérés provenant de leur activité locative, et d'au moins 50% de leurs 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 doivent quant à eux être intégralement redistribués.

En 2006, la société L'Immobilière Groupe Casino a procédé à la cession de 10 935 000 actions par voie de cession de bloc auprès d'investisseurs institutionnels, ramenant ainsi la participation du Groupe Casino de 75,29% à 60,30%. Dans ce cadre là, la SCI Vendôme Commerces a accru sa participation et le Groupe Generali et Cardif Assurances Vie sont entrés dans le capital de la Société.

En rémunération de l'apport, par le Groupe Vindémia, filiale du Groupe Casino, de 4 galeries marchandes réalisées en décembre 2007, la Société a émis 2 231 041 actions portant la participation de Casino dans le capital de la Société à 61,48%.

En date du 19 mai 2009, le Groupe Casino a apporté à la Société un portefeuille de 25 actifs dans le cadre du programme Alcudia/L'Esprit Voisin *(programme pluriannuel lancé en juillet 2006 dans le but de rénover, restructurer, massifier et créer de la valeur sur une centaine de sites exploités en commun avec le Groupe Casino)* mis en œuvre par la Société. Le portefeuille était composé de 4 types d'actifs distincts : 3 galeries commerciales ; 7 extensions de galeries commerciales en développement avancés (CDEC et PC obtenus), programmes livrés « clefs en main » à Mercialys par Casino ; 10 lots de surfaces d'hypermarchés (réserve et/ou vente) devant être transformées en extensions de galeries commerciales par Mercialys ; 5 murs d'hypermarchés ou de supermarchés dans des actifs en copropriété complexe en milieu urbain, rendant nécessaire un remembrement des propriétés avant travaux de restructuration lourde et mise en œuvre du projet Alcudia/L'Esprit Voisin sur ses sites. En rémunération de ses apports, la Société a émis 14 191 700 actions portant la participation de Casino dans le capital de la Société à 66,08% au moment de l'apport.

Dans le cadre de cette opération d'apport, l'Assemblée générale ordinaire de Casino, Guichard-Perrachon du 19 mai 2009 a également décidé le versement d'un dividende complémentaire en nature prenant la forme de l'attribution d'actions Mercialys aux actionnaires de Casino, à raison d'une (1) action Mercialys pour huit (8) actions Casino : ce paiement s'est traduit par le transfert par Casino, Guichard-Perrachon au profit de ses actionnaires de 14 013 439 titres de la Société Mercialys, portant ainsi la participation de Casino, Guichard-Perrachon dans le capital de la Société à 50,89%.

12.6. Recherche et développement, brevets et licences

Mercialys exerce une activité patrimoniale consistant à acquérir, à détenir et à gérer, en vue de les louer, des actifs immobiliers commerciaux. A ce titre, Mercialys ne participe à aucune activité de recherche et de développement et ne possède aucun brevet. Par ailleurs, la Société considère ne pas être dépendante à l'égard de quelconques marques, brevets ou licences pour son activité ou pour sa rentabilité.

12.7. Responsable du Document de référence

Attestation du responsable du Document de Référence

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document de Référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et le rapport de gestion, figurant en page 4 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Les informations financières historiques présentées dans ce document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant en pages 122 et 159 dudit document pour l'exercice clos au 31 décembre 2011 et en page 211, en inclusion par référence, pour les exercices clos au 31 décembre 2010 et au 31 décembre 2009. »

Fait à Paris
Le 14 mars 2012

Monsieur Jacques Ehrmann,
Président-Directeur Général

Afin de faciliter la lecture du présent document, le tableau thématique suivant permet d'identifier les informations minimales requises par l'annexe I du règlement (CE) n° 809/2004 de la commission du 29 avril 2004.

Tableau de concordance

	Pages
1. Personnes responsables	208
2. Contrôleurs légaux des comptes	56
3. Informations financières sélectionnées	6
4. Facteurs de risque	110
5. Informations concernant l'émetteur	
5.1. Histoire et évolution de la Société	
5.1.1. Dénomination sociale	189
5.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement	189
5.1.3. Date de constitution et durée de la Société	189
5.1.4. Siège social, adresse, numéro de téléphone, forme juridique et législation applicable	189
5.1.5. Historique de la Société	206
5.2. Investissements	17
6. Aperçu des activités	
6.1. Principales activités	4 et 5
6.2. Principaux marchés	25
7. Organigramme	
7.1. Place de la Société au sein du Groupe Casino	203
7.2. Organigramme du Groupe Mercialys	97, 105, 137 et 177
8. Propriétés immobilières, usines et équipements	
8.1. Propriétés immobilières	24
8.2. Aspects environnementaux liés à la détention des actifs immobiliers par la Société	79 et 117
9. Examen de la situation financière et du résultat	
9.1. Situation financière	6
9.2. Résultat d'exploitation	13
10. Trésorerie et capitaux	8, 9, 15 et 111
11. Recherche et développement, brevets et licences	207
12. Informations sur les tendances susceptibles d'influer l'exercice en cours	110
13. Prévisions ou estimations du bénéfice	–
14. Organes d'administration, de Direction et de surveillance et Direction Générale	
14.1. Composition des organes d'administration et de Direction	38
14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la Direction Générale	56
15. Rémunérations et avantages	
15.1. Rémunérations versées et avantages en nature	51 à 56
15.2. Pensions, retraites et autres avantages	51 à 56
16. Fonctionnement des organes d'administration et de Direction	
16.1. Mandats des membres des organes d'administration et de Direction	39
16.2. Informations sur les contrats de services liant les membres du Conseil d'administration, la direction à la Société ou à l'une quelconque de ses filiales	97
16.3. Comités du Conseil d'administration	60
16.4. Déclaration relative au Gouvernement d'entreprise	38

17. Salariés	
17.1. Ressources humaines	86
17.2. Participations et stock-options	89
17.3. Participation et intéressement du personnel	89
18. Principaux actionnaires	
18.1. Répartition du capital et des droits de vote	203 et 204
18.2. Actionnaire majoritaire	203 et 204
18.3. Déclaration relative au contrôle de la Société par l'actionnaire majoritaire	56
19. Opérations avec des apparentés	98
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats	
20.1. Comptes consolidés au 31 décembre 2011	122
20.2. Comptes sociaux au 31 décembre 2011	159
20.3. Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2011	122
20.4. Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux au 31 décembre 2011	159
20.5. Politique de distribution des dividendes	36
20.6. Procédure judiciaire et d'arbitrage	119
20.7. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	19 et 21
21. Informations complémentaires	
21.1. Renseignements de caractère général concernant le capital social	
21.1.1. Montant du capital souscrit	200
21.1.2. Actions détenues en propre	32
21.1.3. Historique du capital	202
22. Acte constitutif et statuts	
22.1. Objet social	193
22.2. Stipulations statutaires relatives aux organes d'administration et de Direction – Règlement intérieur du Conseil d'administration	194
22.3. Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions	196
22.4. Modifications du capital et des droits attachés aux actions	197
22.5. Assemblées générales	197
22.6. Convention d'actionnaires	35
22.7. Franchissement de seuils statutaires	32
23. Contrats importants	98
24. Documents accessibles au public	199
25. Informations sur les participations	105

AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

AMF

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 14 mars 2012, conformément à l'article 212-13 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers.

Il ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété d'une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document de Référence :

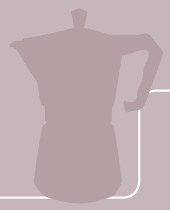
- Le Document de Référence de l'exercice 2008 qui a été enregistré auprès de l'AMF en date du 17 avril 2009 sous le n° D09-0271 et où figurent :
  - les comptes consolidés et le rapport des Commissaires aux comptes correspondant aux pages 127 à 155,
  - les comptes de la Société établis en normes françaises et les rapports général et spécial des Commissaires aux comptes correspondant aux pages 156 à 176,
  - les informations financières aux pages 1 à 126.

- Le Document de Référence de l'exercice 2009 qui a été enregistré auprès de l'AMF en date du 9 avril 2010 sous le n° D10-0236 et où figurent :
  - les comptes consolidés et le rapport des Commissaires aux comptes correspondant aux pages 146 à 180,
  - les comptes de la Société établis en normes françaises et les rapports général et spécial des Commissaires aux comptes correspondant aux pages 181 à 205,
  - les informations financières aux pages 1 à 145.

- Le Document de Référence de l'exercice 2010 qui a été déposé auprès de l'AMF en date du 1er avril 2011 et où figurent :
  - les comptes consolidés et le rapport des Commissaires aux comptes correspondant aux pages 109 à 142,
  - les comptes de la Société établis en normes françaises et les rapports général et spécial des Commissaires aux comptes correspondant aux pages 143 à 164,
  - les informations financières aux pages 1 à 108.

Les parties non incluses de ces documents sont soit sans objet pour l'investisseur, soit couvertes par un autre endroit du Document de Référence.

Conception et réalisation : agence **aristophane**®



10, rue Cimarosa - 75016 Paris
Tél. : +33 01 53 70 23 20
E-mail : contact@mercialys.com

WWW.MERCIALYS.COM

mercialys
L'Esprit Voisin.