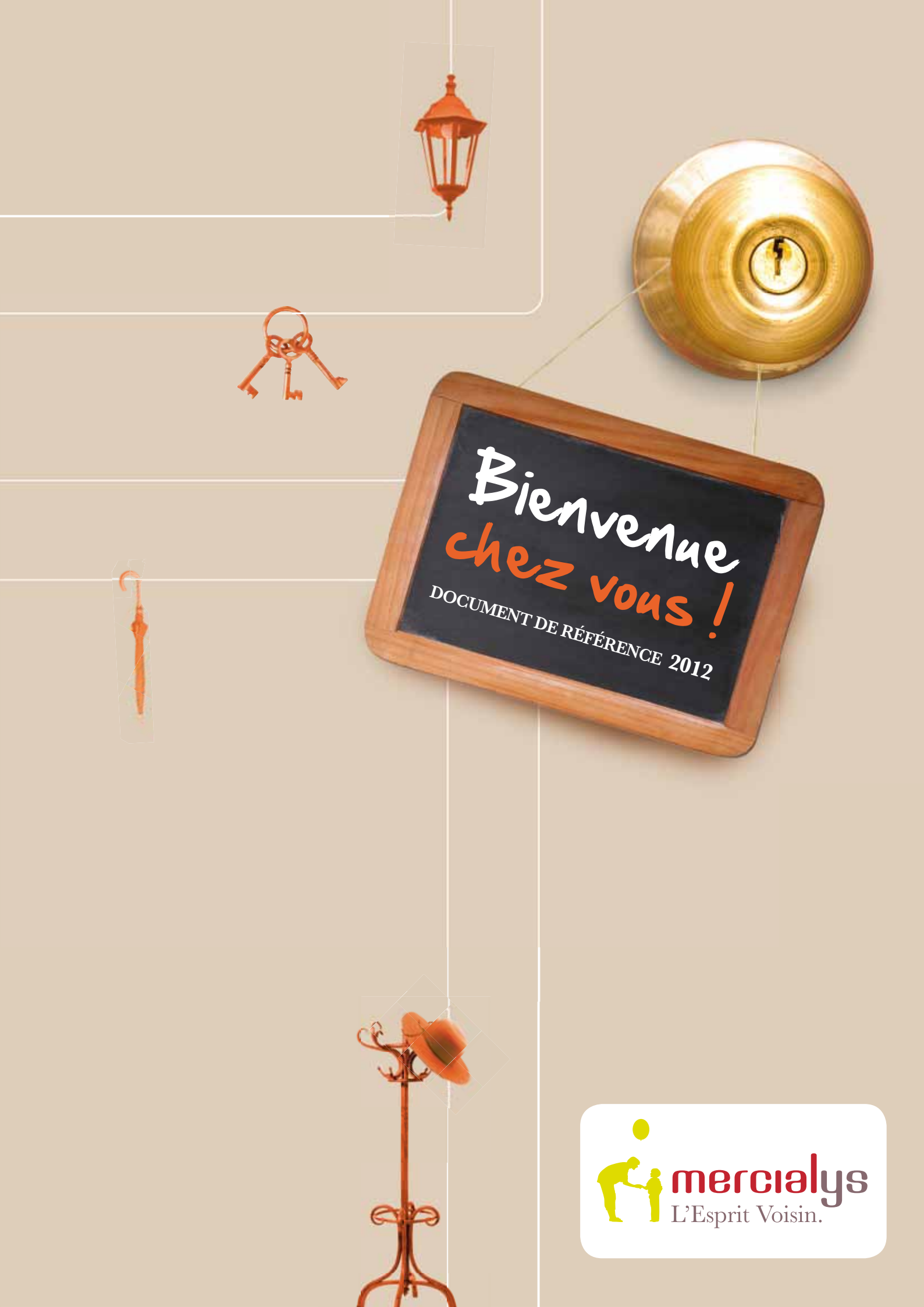

Bienvenue
chez vous !
DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2012
mercialys
L'Esprit Voisin.

Sommaire

1 Rapport d'activité

(Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012)

1.1 Une année 2012 très active qui démontre à nouveau la solidité et la résilience du business model de Mercialys 4
1.2 Une année majeure sur le plan stratégique marquée par le lancement d'une nouvelle phase autour du concept de Foncière Commerçante 4
1.3 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 5
1.4 Une année charnière pour Mercialys qui pose les bases de son business model futur 6

2 Rapport financier

2.1 États financiers 8
2.2 Principaux faits marquants 2012 11
2.3 Commentaires sur l'activité 2012 et structure des baux en portefeuille 12
2.4 Commentaires sur les résultats consolidés 14
2.5 Événements postérieurs à la clôture de la période 23
2.6 Perspectives 24
2.7 Commentaires sur les résultats de la société mère Mercialys SA 26
2.8 Mesures de performance EPRA 27

3 Patrimoine et évaluation

3.1 Un patrimoine évalué à 2 561 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2012 30
3.2 Un portefeuille d'actifs commerciaux diversifiés 31
3.3 Une implantation dans des zones géographiques à fort potentiel 32

4 Vie boursière

4.1 Volumes traités et évolution des cours depuis 18 mois (source Euronext Paris) 38
4.2 Répartition du capital et des droits de vote au 31 janvier 2013 39
4.3 Franchissements de seuils 39
4.4 Programme de rachat d'actions 40
4.5 Convention d'actionnaires 42
4.6 Politique de distribution 43
4.7 Politique de communication 44

5 Gouvernement d'entreprise

5.1 Conseil d'administration – Direction Générale 46
5.2 Commissaires aux comptes 66
5.3 Rapport du Président 68
5.4 Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président du Conseil d'administration de la société Mercialys SA 88

6 Développement durable

6.1 Informations environnementales 94
6.2 Informations sociales 101
6.3 Informations sociétales 106
6.4 Annexes 112
6.5 Attestation de présence et rapport d'assurance modérée du vérificateur indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales 116

7 Organisation du groupe Mercialys et relations avec les autres sociétés du groupe Casino

7.1 Organisation opérationnelle 120
7.2 Relations avec les autres sociétés du groupe Casino 121
7.3 Filiales et participations - Organigramme du groupe Mercialys 129

8 Analyse et couverture des risques

8.1 Facteurs de risques 136
8.2 Assurances et couverture des risques 145

9 Comptes consolidés

9.1 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 148
9.2 États financiers 150
9.3 Notes aux états financiers consolidés 155

10 Comptes sociaux

10.1 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 188
10.2 États financiers 190
10.3 Annexe aux Comptes sociaux 193
10.4 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés 210

11 Informations complémentaires

11.1 Informations générales 216
11.2 Acte constitutif et statuts 220
11.3 Documents accessibles au public 226
11.4 Capital social 226
11.5 Historique 233
11.6 Recherche et développement, brevets et licences 234
11.7 Responsable du Document de Référence 235
11.8 Tableau de concordance 236

mercialys
L'Esprit Voisin.

Document de référence 2012

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS
AMF

Le présent Document de Référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 5 avril 2013, 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.
- Le Document de Référence de l'exercice 2011 qui a été déposé auprès de l'AMF en date du 14 mars 2012 et où figurent :
  - les comptes consolidés et le rapport des Commissaires aux comptes correspondant aux pages 122 à 158 ;
  - les comptes de la Société établis en normes françaises et les rapports général et spécial des Commissaires aux comptes correspondant aux pages 159 à 182 ;
  - les informations financières aux pages 1 à 121.

Les parties non incluses de ces documents sont soit sans objet pour l'investisseur, soit couvertes par un autre endroit du Document de Référence.

1

Rapport d'activité

1.1 UNE ANNÉE 2012 TRÈS ACTIVE QUI DÉMONTRE À NOUVEAU LA SOLIDITÉ ET LA RÉSILIENCE DU BUSINESS MODEL DE MERCIALYS 4

1.2 UNE ANNÉE MAJEURE SUR LE PLAN STRATÉGIQUE MARQUÉE PAR LE LANCEMENT D'UNE NOUVELLE PHASE AUTOUR DU CONCEPT DE FONCIÈRE COMMERÇANTE 4

1.3 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 5

1.4 UNE ANNÉE CHARNIÈRE POUR MERCIALYS QUI POSE LES BASES DE SON BUSINESS MODEL FUTUR 6

1.1 UNE ANNÉE 2012 TRÈS ACTIVE QUI DÉMONTRE À NOUVEAU LA SOLIDITÉ ET LA RÉSILIENCE DU BUSINESS MODEL DE MERCIALYS

Dans un environnement macroéconomique morose, les chiffres d'affaires des commerçants en centres commerciaux ont montré une bonne résistance au cours de l'année 2012. 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 de +1,2% [1] en 2012 par rapport à 2011. Mercialys a surperformé cet indice avec une croissance du chiffre d'affaires des commerçants de ses grands centres de +1,5% en 2012 par rapport à 2011.

Les revenus locatifs 2012 ont été fortement soutenus par la croissance interne et par les livraisons de projets L'Esprit Voisin.

La croissance organique des loyers facturés est restée solide en 2012 à +4,3% grâce au travail permanent des équipes pour optimiser la valeur des baux en portefeuille via notamment les renouvellements, recommercialisations et locations temporaires réalisés.

Par ailleurs, 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 livraisons de projets L'Esprit Voisin ont également fortement soutenu l'activité. Après les 18 projets déjà livrés en 2010 et 2011, ce sont 8 projets qui ont été livrés au cours de l'année 2012 représentant 117 nouvelles boutiques et une valeur locative de 8,2 millions [2] d'euros en année pleine pour une surface GLA de 68 000 m² créée, restructurée et/ou rénovée.

Le résultat des opérations (FFO) par action [3] 2012 retraité des effets liés i) aux cessions 2011 et 2012, ii) à la marge de promotion immobilière nette d'impôt, et iii) à structure de financement comparable, présente une croissance de +9,9% nettement supérieure à l'objectif. En février 2012, le Management de Mercialys s'était, en effet, fixé un objectif de croissance du résultat des opérations (FFO) retraité par action pour l'exercice 2012 compris entre +6% et +8% par rapport à 2011. Ce chiffre avait été révisé à la hausse en juillet 2012 sur la base d'un objectif de croissance du résultat des opérations (FFO) retraité par action 2012 supérieure à +8% par rapport à 2011.

1.2 UNE ANNÉE MAJEURE SUR LE PLAN STRATÉGIQUE MARQUÉE PAR LE LANCEMENT D'UNE NOUVELLE PHASE AUTOUR DU CONCEPT DE FONCIÈRE COMMERÇANTE

Le 9 février 2012, lors de la présentation de ses résultats 2011, Mercialys a annoncé le lancement d'un nouveau plan stratégique autour du concept de *Foncière Commerçante* dans la droite ligne du positionnement développé au cours des 6 dernières années.

Il s'agit pour Mercialys de dépasser le statut de simple bailleur pour celui de « commerçant » multicanal hyperlocal, capable de proposer à ses locataires des outils marketing puissants, ciblés pour renforcer l'attractivité des centres et stimuler la demande. Cela se traduit par une implication aux côtés des enseignes et des commerçants indépendants dans leur intégration locale afin de favoriser leurs succès commerciaux.

Nous voulons également agir sur l'offre en enrichissant nos centres pour répondre aux attentes non satisfaites des clients par le biais notamment de partenariats, et accroître notre différenciation « l'esprit voisin ».

La société Agence d'ici a ainsi vu le jour : elle regroupe une équipe d'une trentaine de personnes dédiée à ce nouvel axe stratégique et coordonne toute la démarche *Foncière Commerçante*.

Les premiers pilotes *Foncière Commerçante* ont été lancés sur 8 centres commerciaux au second semestre 2012 avec un bouquet de 50 services proposés aux enseignes. Neuf centres supplémentaires suivront en 2013.

(1) Indice CNCC – Périmètre centres intercommunaux tous commerces - Cumul à fin décembre 2012.

(2) Inclut 2,5 millions d'euros de loyers annualisés relatifs à l'extension de Pessac cédée en VEFA à l'OPCI créé en partenariat avec Union Investment.

(3) Funds From Operations/action : Résultat net part du Groupe hors amortissements, plus-values de cession et contribution additionnelle à l'IS de 3% par action (en pondéré, totalement dilué).

Cette nouvelle phase stratégique se traduit par le recentrage du portefeuille sur des actifs présentant une envergure et un positionnement en ligne avec la stratégie de *Foncière Commerçante*. 47 actifs, ont ainsi été cédés au cours de l'année 2012 ou font l'objet d'une offre ferme d'acquisition pour un montant total de 472 millions d'euros actes en main [1].

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

La mise en œuvre de cette stratégie s'est accompagnée d'une normalisation de la structure financière avec la mise en place en 2012 de financements pour un montant de plus d'un milliard d'euros comprenant une dette obligataire tirée de 650 millions d'euros, une dette bancaire de 350 millions d'euros et des lignes de back-up non tirées de 250 millions d'euros. Cette nouvelle structure financière permet d'optimiser le rendement offert par la mise en place d'un effet de levier raisonnable. Au 31 décembre 2012, le ratio de LTV [2] de la Société ressortait à 33,3%.

Comme annoncé le 9 février 2012, Mercialys a souhaité marquer l'achèvement de sa première phase stratégique avec la distribution d'1 milliard d'euros qui ont été versés (en plus du solde du dividende 2011) au premier semestre 2012, soit une distribution exceptionnelle de 10,87 euros par action incluant principalement un remboursement de prime d'apport.

Cette distribution devrait être complétée par une seconde distribution exceptionnelle [3] à l'issue du programme de cession conduit en 2012 et au premier semestre 2013.

Enfin, 2012 a été une année de profondes modifications de la gouvernance visant à accompagner l'évolution de l'actionnariat de Mercialys, la participation de Casino étant désormais de 40,2% des droits de vote. Deux nouvelles administratrices indépendantes ont été nommées au Conseil d'administration qui se compose désormais de 6 administrateurs indépendants et 4 administrateurs représentant le groupe Casino.

1.3 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 cash-flows 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) ;
- 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.

Mercialys dispose d'atouts puissants alliant un schéma d'évolution dynamique et 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'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 ;

(1) Cf. détail des cessions à la section 2.4.7 - Inclut des compléments de prix estimatifs d'un montant de 17 millions d'euros sur les lots vacants.

(2) Loan To Value : Endettement net/Valeur vénale hors droits des actifs.

(3) Seconde distribution soumise à l'approbation de l'Assemblée générale du 21 juin 2013.

- Mercialys développe ainsi depuis 2006 un programme très ambitieux, unique dans sa dimension et fortement créateur de valeur : le programme L'Esprit Voisin. 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 dispose d'un accès sécurisé à la croissance externe. La Convention de partenariat avec le groupe Casino resignée en 2012 et prorogée jusqu'à fin 2015 permet, en effet, à Mercialys de bénéficier d'un accès prioritaire, à des tarifs attractifs par rapport aux prix du marché, aux projets de développement réalisés par les équipes de promotion. La taille significative du pipeline de Casino permet à Mercialys de rester sélective sur les opportunités d'investissements se présentant sur le marché.

1.4 UNE ANNÉE CHARNIÈRE POUR MERCIALYS QUI POSE LES BASES DE SON BUSINESS MODEL FUTUR

Mercialys entend poursuivre la stratégie qui lui a réussi depuis plus de six ans. Les années 2006-2011 ont été les années du lancement et du démarrage du déploiement du programme 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 permet à Mercialys de recentrer son portefeuille sur des actifs présentant du potentiel de réversion et forts sur leur zone de chalandise.

En s'appuyant sur le positionnement développé au cours de ces 6 dernières années, Mercialys met en œuvre 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. Cette transformation induit un recentrage du portefeuille sur les actifs les plus solides et les plus adaptés au concept de *Foncière Commerçante*.

L'objectif est également de mettre en place dans le même temps des partenariats permettant le développement d'activités pour compte de tiers (asset management, commercialisation et conseil) et de développer des activités *retail* sélectives permettant de renforcer l'offre sur les centres en apportant une source de revenus complémentaires.

2

Rapport financier

2.1 ÉTATS FINANCIERS 8
2.1.1 Compte de résultat consolidé 8
2.1.2 Bilan consolidé 9
2.1.3 Tableau consolidé des flux de trésorerie 10

2.2 PRINCIPAUX FAITS MARQUANTS 2012 11
2.2.1 Annonce et mise en œuvre d'un nouveau plan stratégique 11
2.2.2 Mise en place d'un financement d'1,25 milliard d'euros 11
2.2.3 Distribution exceptionnelle aux actionnaires de 1 milliard d'euros 11
2.2.4 Adaptation de la gouvernance pour refléter l'évolution de l'actionnariat de Mercialys 12

2.3 COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITÉ 2012 ET STRUCTURE DES BAUX EN PORTEFEUILLE – LES PRINCIPAUX INDICATEURS DE GESTION 12

2.4 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS 14
2.4.1 Loyers facturés, revenus locatifs et loyers nets 14
2.4.2 Revenus de gestion, charges de structure et résultat opérationnel 15
2.4.3 Résultat financier et Impôt 17
2.4.4 Capacité d'autofinancement (cash-flows totaux) 18
2.4.5 Nombre d'actions en circulation 19
2.4.6 Structure financière 19
2.4.7 Variations de périmètre et expertises du patrimoine immobilier 21
2.4.8 Calcul de l'actif net réévalué 23

2.5 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE 23

2.6 PERSPECTIVES 24
2.6.1 Perspectives d'investissements 24
2.6.2 Perspectives en matière d'activité 25

2.7 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ MÈRE MERCIALYS SA 26
2.7.1 Activité de la Société 26
2.7.2 Commentaire sur les comptes 26

2.8 MESURES DE PERFORMANCE EPRA 27

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 ÉTATS 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)	**12/2012**	12/2011	12/2010
Revenus locatifs	**160 419**	**161 005**	**149 506**
Impôt foncier non récupéré	(42)	-	(205)
Charges locatives non récupérées	(3 868)	(3 578)	(3 746)
Charges sur immeubles	(4 858)	(5 692)	(5 227)
Loyers nets	**151 651**	**151 735**	**140 328**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	3 689	6 214	2 837
Marge de promotion immobilière	10 290	-	-
Autres charges	(8 242)	(6 883)	(6 669)
Charges de personnel	(9 657)	(9 796)	(8 798)
Dotations aux amortissements	(26 241)	(23 981)	(25 528)
Reprises/(Dotations) aux provisions pour risques et charges	(557)	55	39
Autres produits opérationnels	196 236	121 359	122 127
Autres charges opérationnelles	(139 935)	(90 763)	(90 754)
Résultat opérationnel	**177 234**	**147 941**	**133 582**
Produit de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	*432*	*519*	*370*
Coût de l'endettement financier brut	*(28 229)*	*(324)*	*(242)*
Produit de la trésorerie nette (coût de l'endettement financier net)	**(27 797)**	**195**	**128**
Autres produits financiers	938	620	6
Autres charges financières	(2 505)	(27)	(48)
Résultat financier	**(29 364)**	**788**	**86**
Impôt	(4 411)	(1 298)	29
Résultat net de l'ensemble consolidé	**143 459**	**147 430**	**133 697**
Dont intérêts minoritaires	52	48	157
Dont part du Groupe	143 408	147 382	133 540
Résultat par action (en euro) [1]			
Résultat net, part du Groupe (en euro)	1,56	1,60	1,46
Résultat net dilué, part du Groupe (en euro)	1,56	1,60	1,45

(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 2012 = 91 884 812 actions ;
- nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué en 2012 = 91 953 712 actions.

2.1.2 Bilan consolidé

ACTIFS

(en milliers d'euros)	12/2012	12/2011	12/2010
Immobilisations incorporelles	646	104	21
Immobilisations corporelles	572	628	714
Immeubles de placement	1 414 013	1 624 811	1 604 279
Actifs financiers non courants	18 978	13 602	11 738
Actifs financiers de couverture non courants	8 036	-	-
Actifs d'impôts différés	151	100	222
Actifs non courants	**1 442 396**	**1 639 245**	**1 616 974**
Stocks	-	9 002	-
Créances clients	20 157	16 328	16 381
Autres créances	25 872	34 971	24 488
Compte courant Casino SA	-	44 358	68 209
Actifs financiers de couverture courants	3 800	-	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie (1)	206 690	3 143	9 156
Immeubles de placement destinés à la vente	143 012	8 937	-
Actifs courants	**399 531**	**116 739**	**118 234**
TOTAL ACTIFS	**1 841 928**	**1 755 984**	**1 735 208**

(1) L'augmentation de la trésorerie est essentiellement liée aux encaissements reçus sur les cessions réalisées en 2012.

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

(en milliers d'euros)	12/2012	12/2011	12/2010
Capital social	92 023	92 023	92 001
Réserves liées au capital (1)	482 857	1 424 004	1 424 363
Réserves consolidées	42 167	65 573	43 390
Résultat part du Groupe	143 408	147 382	133 540
Acomptes sur dividende	(22 958)	(49 593)	(45 915)
Capitaux propres part du Groupe	**737 497**	**1 679 389**	**1 647 379**
Intérêts minoritaires	442	492	727
Capitaux propres totaux	**737 939**	**1 679 881**	**1 648 106**
Provisions non courantes	243	228	209
Dettes financières non courantes (2)	1 003 045	6 870	9 619
Dépôts et cautionnements	23 565	23 669	23 108
Dettes non courantes d'impôt et passifs d'impôts différés	860	520	223
Passifs non courants	**1 027 713**	**31 286**	**33 159**
Dettes fournisseurs	16 182	8 168	9 171
Dettes financières courantes (3)	24 204	4 729	2 833
Provisions courantes	1 316	569	891
Autres dettes courantes	32 057	30 286	40 418
Dette d'impôt exigible courant	2 517	1 066	631
Passifs courants	**76 276**	**44 818**	**53 944**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	**1 841 928**	**1 755 984**	**1 735 208**

(1) La baisse des réserves liées au capital provient de la distribution exceptionnelle de près d'1 milliard d'euros réalisée au 1er semestre 2012.
(2) L'augmentation des dettes financières non courantes provient de la mise en place d'une dette (tirée) d'1 milliard d'euros en 2012.
(3) L'augmentation des dettes financières courantes au 31/12/2012 provient essentiellement des intérêts capitalisés au titre de la dette obligataire.

2.1.3 Tableau consolidé des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	**12/2012**	12/2011	12/2010
Résultat net – Part du Groupe	143 408	147 382	133 540
Intérêts minoritaires	52	48	157
Résultat net de l'ensemble consolidé	**143 459**	**147 430**	**133 697**
Dotation aux amortissements et aux provisions, nette des reprises	28 453	23 648	25 343
Pertes/Gains latents liés aux variations de juste valeur	(338)		
Charges et produits calculés liés aux stocks options et assimilés	205	425	701
Autres charges et produits [1]	(4 151)	3 896	5 706
Amortissements, provisions et autres éléments non décaissables	**24 170**	**27 968**	**31 750**
Résultat sur cessions d'actifs	(61 624)	(32 455)	(32 556)
Capacité d'autofinancement (CAF)	**106 005**	**142 943**	**132 890**
Coût/Produit de l'endettement financier net (hors variation de juste valeur et amortissements)	26 669	(195)	(128)
Charge d'impôt (y compris différé)	4 411	1 298	(29)
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt	**137 085**	**144 047**	**132 734**
Impôts versés	(2 504)	(760)	(90)
Variation du BFR liée à l'activité hors dépôts et cautionnements [2]	26 833	(18 633)	(17 227)
Variation des dépôts et cautionnements	(104)	561	1 775
Flux nets de trésorerie générés par l'activité	**161 310**	**125 214**	**117 192**
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement et autres immobilisations	(77 809)	(143 967)	(125 352)
Décaissements liés aux acquisitions d'actifs financiers non courants	(4 443)	(4 094)	(10)
Encaissements liés aux cessions d'immeubles de placement et autres immobilisations	190 557	110 252	112 569
Encaissements liés aux cessions d'actifs financiers non courants		5	5
Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle [3]	(52)	-	(4 433)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	**108 253**	**(37 804)**	**(17 220)**
Distribution de dividendes aux actionnaires	(1 060 386)	(69 827)	(51 380)
Acompte sur dividendes	(22 958)	(49 593)	(45 915)
Dividendes versés aux minoritaires	(50)	(282)	(37)
Augmentation et diminution de capital de la société mère [4]		356	217
Autres opérations avec les actionnaires minoritaires	-	-	1
Variations des actions propres	(2 999)	2 731	3 165
Augmentation des emprunts et dettes financières	993 035	-	4 401
Diminution des emprunts et dettes financières	(9 722)	(2 233)	(2 054)
Intérêts financiers nets versés	(7 387)	195	128
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	**(110 467)**	**(118 653)**	**(91 474)**
Variation de trésorerie	**159 096**	**(31 243)**	**8 498**
Trésorerie nette d'ouverture	45 113	76 356	67 858
Trésorerie nette de clôture	204 210	45 113	76 356
Dont Compte courant Casino SA	*-*	*44 358*	*68 209*
Dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	*206 690*	*3 143*	*9 156*
Dont Concours bancaires	*(2 480)*	*(2 388)*	*(1 009)*
(1) Les autres charges et produits calculés sont essentiellement composés :			
Des droits d'entrée reçus des locataires, étalés sur la durée du bail	*(4 229)*	*+2 600*	*+5 278*
De la désactualisation des baux à construction	*(483)*	*(605)*	*(831)*
(2) La variation du besoin en fonds de roulement se décompose ainsi :			
Créances clients	*(2 481)*	*(144)*	*(10 338)*
Dettes fournisseurs	*774*	*(1 005)*	*(169)*
Autres créances et dettes	*13 298*	*(8 711)*	*(6 720)*
Stocks de promotion immobilière	*9 002*	*(8 774)*	*-*
Dettes de promotion immobilière	*7 240*	*-*	*-*
	27 833	**(18 633)**	**(17 227)**

(3) Le remboursement de capital aux minoritaires des sociétés SCI Bourg en Bresse Kennedy et SCI Toulon Bon Rencontre suite à leurs liquidations s'élève à 52 milliers d'euros. En début d'année 2010, le Groupe avait procédé au paiement des titres de la société GM Geispolsheim acquise en fin d'année 2009 pour 4 433 milliers d'euros.

(4) En 2011, la société Mercialys avait 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. Des frais complémentaires liés aux opérations d'apport en nature et de distributions de dividende rémunérées par émission d'actions de 2009 avaient été payés sur le 1er semestre 2010 pour 440 milliers d'euros. En fin d'année 2010, la société Mercialys avait réalisé une augmentation de capital de 657 milliers d'euros dans le cadre de l'attribution de plans d'actions aux salariés.

2.2 PRINCIPAUX FAITS MARQUANTS 2012

Annonce et mise en œuvre d'un nouveau plan stratégique

Le 9 février 2012, lors de la présentation de ses résultats 2011, Mercialys a annoncé le lancement d'un nouveau plan stratégique autour du concept de *Foncière Commerçante* dans la droite ligne du positionnement développé au cours des 6 dernières années.

Cette nouvelle phase s'est traduite par le recentrage du portefeuille sur des actifs présentant une envergure et un positionnement en ligne avec notre stratégie de *Foncière Commerçante*. Les premiers pilotes *Foncière Commerçante* ont ainsi été lancés sur 8 centres commerciaux au second semestre 2012 avec un bouquet de 50 services proposés aux enseignes. 9 centres supplémentaires suivront en 2013.

Dans le même temps, 472 millions d'euros de cessions ont été actées ou font l'objet, à date, d'une offre ferme participant ainsi au recentrage du portefeuille sur les actifs adaptés (par leur taille et leur maturité) au déploiement de la stratégie de *Foncière Commerçante*.

La mise en œuvre de cette stratégie s'accompagne d'une normalisation de la structure financière avec la mise en place d'une dette d'1 milliard d'euros.

Mise en place d'un financement d'1,25 milliard d'euros

Au cours de l'exercice 2012, Mercialys a ainsi mis en place des financements pour un montant total de 1,25 milliard d'euros (cf. section 2.4.6.1 Endettement financier) se décomposant en :

- un financement bancaire de 550 millions d'euros d'une maturité de 3 ans [1] dont :
  - une dette bancaire de 350 millions d'euros rémunérée au taux de l'Euribor 3 mois +225 bps,
  - une ligne de crédit revolving bancaire de 200 millions d'euros (non tirée au 31 décembre 2012) ;
- un financement obligataire de 650 millions d'euros d'une maturité de 7 ans [2] rémunéré au taux fixe de 4,125% ;
- une avance en compte courant Casino dans la limite de 50 millions d'euros (non utilisée au 31 décembre 2012). La durée de cette ligne est alignée sur celle de la nouvelle Convention de partenariat négociée entre les parties ; elle arrive donc à échéance le 31 décembre 2015 ;
- un programme de billets de trésorerie de 500 millions d'euros a également été mis en place au second semestre 2012 (non utilisé au 31 décembre 2012).

La maturité moyenne de la dette tirée au 31 décembre 2012 est de 4,8 ans et de 5,5 ans sur la base d'une structure de dette pro-forma au 31 décembre 2012 intégrant un remboursement partiel de la dette bancaire à hauteur de 200 millions d'euros à l'issue du programme de cessions d'actifs.

Parallèlement, Mercialys a mis en place une politique de couverture de taux en octobre 2012. Mercialys utilise des instruments dérivés (swaps) afin de lisser son exposition au risque de taux dans le temps.

Le coût moyen réel de la dette 2012 ressort à 3,7%.

Au 31 décembre 2012, la Société affichait un LTV (Loan To Value = Endettement financier net/valeur vénale hors droits des actifs) de 33,3%.

Rappelons par ailleurs que Standard & Poor's a publié le 8 mars 2012 la première notation de la Société : Mercialys est notée BBB avec une perspective stable.

Distribution exceptionnelle aux actionnaires de 1 milliard d'euros

Comme annoncé le 9 février 2012, Mercialys a souhaité marquer l'achèvement de sa première phase stratégique avec la distribution d'1 milliard d'euros qui ont été versés (en plus du solde du dividende 2011) au premier semestre 2012, soit une distribution exceptionnelle de 10,87 euros par action incluant principalement un remboursement de prime d'apport.

(1) Date d'échéance le 23 février 2015.

(2) Date d'échéance le 26 mars 2019.

Adaptation de la gouvernance pour refléter l'évolution de l'actionnariat de Mercialys

Suite à l'évolution de son actionnariat, Mercialys a adapté sa gouvernance [1] conformément aux engagements pris lors de l'annonce de ses résultats et de son nouveau plan stratégique le 9 février 2012 :

- 2 nouvelles administratrices indépendantes ont été nommées au Conseil d'administration. Depuis le 6 juin 2012, le Conseil d'administration de Mercialys compte ainsi une majorité d'administrateurs indépendants ;
- une nouvelle Convention de partenariat avec Casino a été signée. Cette nouvelle convention préserve les grands équilibres de la convention d'origine.

2.3 COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITÉ 2012 ET STRUCTURE DES BAUX EN PORTEFEUILLE – LES PRINCIPAUX INDICATEURS DE GESTION

Après une année 2011 record, l'activité de renouvellement et de recommercialisation a conservé un rythme de signatures soutenu en 2012 avec 209 baux signés (contre 255 en 2011) pour une croissance de la base locative annualisée respectivement de +23% pour les renouvellements et +49% [2] pour les recommercialisations de baux.

Avec la mise en place d'une équipe dédiée en 2010, l'activité de *Specialty Leasing* (locations précaires) a, elle aussi, continué à se développer fortement avec une croissance des loyers comptabilisés de +9,1% : 4,3 millions d'euros de loyers ont été comptabilisés sur 2012 (contre 3,9 millions d'euros de loyers comptabilisés sur 2011 et 3,4 millions d'euros en 2010), soit 2,8% des loyers facturés en 2012.

Mercialys dispose à fin 2012 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.

Échéancier des baux		Loyer minimum garanti *(millions d'euros)*	Part des baux échus/ Loyer minimum garanti
Échus au 31/12/2012	444 baux	23,1	16,2%
2013	167 baux	6,0	4,2%
2014	112 baux	5,3	3,7%
2015	173 baux	8,6	6,0%
2016	206 baux	11,8	8,3%
2017	148 baux	7,6	5,3%
2018	200 baux	13,7	9,6%
2019	149 baux	8,3	5,8%
2020	316 baux	27,8	19,5%
2021	269 baux	17,0	11,9%
2022	182 baux	11,9	8,3%
Au-delà	40 baux	1,6	1,1%
TOTAL	**2 406 BAUX**	**142,7**	**100%**

(1) Se référer au communiqué de presse de la Société du 25 juin 2012 pour plus de détails.

(2) Base vacants au dernier loyer connu.

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, etc.

- Le taux de recouvrement sur 12 mois à fin décembre 2012 reste très satisfaisant à 97,7% (vs 97,8% au 30 juin 2012 et 98,3% au 31 décembre 2011).
- Le nombre de locataires en liquidation judiciaire reste stable et demeure marginal.
- 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 2,4% au 31 décembre 2012, stable par rapport au 30 juin 2012.
  Le taux de vacance total [1] s'élève, lui, à 3,0% au 31 décembre 2012, en augmentation par rapport au 30 juin 2012 (2,7%), du fait de la nouvelle vacance stratégique générée dans le cadre des développements L'Esprit Voisin.
- Le coût d'occupation [2] de nos locataires s'établit à 9,9% (contre 9,7% au 30/06/2012) sur les Grands Centres Commerciaux, en augmentation de +0,2 point par rapport au 30 juin 2012, sous l'effet notamment des nouveaux baux intégrés au périmètre dont le taux d'effort moyen est plus élevé.

  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 +17 euros/m² en 12 mois pour s'établir à 230 euros/m² au 31 décembre 2012, sous l'effet des cessions et des entrées de périmètre intervenues sur la période. La hausse des loyers à périmètre constant est de +6 euros/m², la valeur locative moyenne des actifs cédés est de 152 euros/m² (les centres commerciaux cédés comportaient une proportion importante de moyennes surfaces), et celle des commercialisations L'Esprit Voisin entrées dans le portefeuille de 337 euros/m² pour les boutiques.

  La valeur locative brute moyenne du parc de Mercialys reste significativement inférieure à la valeur locative moyenne de 310 euros/m² du benchmark IPD pour les centres commerciaux au 31 décembre 2011.
- Les loyers perçus par Mercialys proviennent d'enseignes très diversifiées puisque, à l'exception de Casino Cafétéria (6%), de Casino (12%), de Feu Vert (3%) et de H&M (3%), aucun autre locataire ne représente plus de 2% du loyer total. Le poids de Casino dans les loyers totaux représente 17,7% au 31 décembre 2012, en baisse significative de 1,0 point par rapport au 31 décembre 2011 (18,7%), en raison essentiellement de la cession au cours de l'exercice 2012 de cafétérias (sous forme de lots isolés ou intégrées dans des centres commerciaux cédés) qui étaient louées à des enseignes du groupe Casino.

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

	Nombre de baux	LMG [1] + variable annuels 31/12/2012 *(en millions d'euros)*	31/12/2012 *(en %)*	31/12/2011 *(en %)*
Enseignes nationales [2]	1 474	90,6	63%	61%
Enseignes locales	779	26,9	19%	21%
Cafétérias Casino/Restauration	68	8,8	6%	7%
Autres enseignes groupe Casino	85	16,5	12%	12%
TOTAL	**2 406**	**142,7**	**100%**	**100%**

(1) LMG = loyer minimum garanti.
(2) 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).

La répartition des loyers de Mercialys par secteur d'activité reste également très diversifiée.

Cette répartition a évolué au 31 décembre 2012 par rapport au 31 décembre 2011, en particulier sur les secteurs de l'équipement de la personne (+2,1 points), l'alimentation/restauration (-1,0 point) et l'équipement du ménage (-0,9 point), sous l'effet combiné des cessions d'actifs intervenues en 2012 qui intégraient notamment des cafétérias Casino, et des livraisons 2012 de programmes L'Esprit Voisin qui ont eu un impact important sur le mix des loyers par secteur d'activité.

(1) [Valeur locative des locaux vacants/(Loyer minimum garanti annualisé des locaux occupés + Valeur locative des locaux vacants)] conforme à la méthode de calcul EPRA.

(2) Rapport entre le loyer et les charges payés par un commerçant et son chiffre d'affaires : (loyer + charges TTC)/ CA TTC des commerçants.

Répartition des loyers par secteur d'activité *(% loyers)*	**31/12/2012**	**31/12/2011**
Équipement de la personne	34,7%	32,6%
Alimentation et restauration	12,1%	13,2%
Équipement du ménage	8,9%	9,8%
Beauté et santé	13,2%	13,1%
Culture, cadeaux, loisirs	15,0%	14,9%
Services	4,2%	4,6%
Grandes surfaces alimentaires	11,8%	11,8%
TOTAL	**100,0%**	**100,0%**

La structure des loyers au 31 décembre 2012 confirme la prédominance, en termes de masse locative, des baux à clause variable :

	Nombre de baux	**En millions d'euros**	**31/12/2012** *(en %)*	**31/12/2011** *(en %)*
Baux avec clause variable	1 374	93,2	65%	64%
dont loyer minimum garanti		*91,5*	*64%*	*63%*
dont loyer variable		*1,7*	*1%*	*1%*
Baux sans clause variable	1 032	49,5	35%	36%
TOTAL	**2 406**	**142,7**	**100%**	**100%**

La part des baux disposant d'une clause variable progresse régulièrement sous l'effet notamment de l'entrée de nouveaux baux dans le portefeuille disposant d'une clause de loyers variables.

2.4 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS

2.4.1 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).

LES LOYERS FACTURÉS

Les loyers facturés s'élèvent à **152,5 millions** au 31 décembre 2012, en légère baisse de 0,6% sur l'année 2012.

(en milliers d'euros)	**2012**	**2011**	**2010**
Loyers facturés	152 537	153 385	144 695
Droit d'entrée	7 881	7 621	4 811
Revenus locatifs	**160 419**	**161 005**	**149 506**
Charges locatives et impôt foncier non refacturables	(3 910)	(3 578)	(3 951)
Charges sur immeuble	(4 858)	(5 692)	(5 227)
LOYERS NETS	**151 651**	**151 735**	**140 328**

L'année a été marquée par :

- une croissance organique des loyers facturés soutenue : **+4,3 points** (dont indexation [1] : +2,0 points), soit +6,6 millions d'euros ;
- l'impact des livraisons de projets L'Esprit Voisin et des acquisitions réalisées en 2011 et 2012 : **+3,9 points** d'impact sur la croissance des loyers facturés, soit +5,9 millions d'euros ;
- l'effet des cessions d'actifs réalisées en fin d'année 2011 [2] et en 2012 [3] qui réduit notre base de loyers : **(7,6) points**, soit (11,6) millions d'euros.

L'évolution des loyers facturés sur l'année est par ailleurs influencée par des éléments non récurrents, principalement liés à des effets de base (éléments positifs non récurrents enregistrés sur 2011) et à la vacance stratégique relative aux programmes de restructuration en cours qui ont un impact négatif sur la croissance des loyers facturés en 2012 de **(1,2) point**.

REVENUS LOCATIFS

Les revenus locatifs cumulés au 31 décembre 2012 sont quasiment stables par rapport à 2011 **(-0,4%)** à **160,4 millions d'euros** et, ce, en intégrant l'impact sur l'exercice des cessions d'actifs réalisées.

Les droits d'entrée et indemnités de déspécialisation perçus au 31 décembre 2012 [4] s'élèvent à **4,9 millions d'euros,** contre 10,2 millions d'euros en 2011, et se décomposent comme suit :

- **3,0 millions d'euros** de droits d'entrée et indemnités de déspécialisation liés à l'activité courante de recommercialisation (contre 4,8 millions d'euros en 2011) ;
- **1,9 millions d'euros** de droits d'entrée liés principalement aux commercialisations des programmes d'extensions/restructurations livrés en 2012 – essentiellement Quimper, Fréjus, Istres – (contre 5,4 millions d'euros en 2011). 2011 avait bénéficié de livraisons de grosses extensions (Geispolsheim, Ajaccio, Marseille La Valentine, Annemasse, Auxerre et Villefranche) donnant lieu à la perception d'un montant exceptionnel de droits d'entrée.

Après prise en compte des étalements prévus par les normes comptables, les droits d'entrée comptabilisés sur l'année 2012 affichent une hausse significative de +3,4% et s'établissent à 7,9 millions d'euros (contre 7,6 millions d'euros à fin décembre 2011) 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 loyers nets de l'année 2012 sont stables par rapport à 2011 à 151,7 millions d'euros (vs une évolution de (0,6)% pour les loyers bruts facturés), soit un taux de transformation loyers bruts/loyers nets qui s'améliore. Cela s'explique par des facteurs divers liés notamment à l'amélioration de la qualité intrinsèque de notre portefeuille grâce à la politique d'arbitrage dynamique des actifs mise en place depuis 2010.

Les charges entrant dans le calcul des loyers nets représentent 8,8 millions d'euros sur l'exercice 2012 contre 9,3 millions d'euros pour 2011, soit une diminution significative de (5,4)%.

2.4.2 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 et d'asset management dans le cadre d'opérations spécifiques pour compte de tiers.

Les honoraires facturés en 2012 s'établissent à 3,7 millions d'euros contre 6,2 millions d'euros facturés en 2011.

Rappelons que l'année 2011 bénéficiait d'un produit non récurrent de 2,8 millions d'euros portant sur des honoraires de conseil perçus dans le cadre de la création d'un fonds d'actifs commerciaux matures avec Union Investment (2,0 millions d'euros) et sur des honoraires de conseil, d'asset management et de commercialisation dans le cadre de prestations réalisées pour des sociétés tierces (0,8 million d'euros).

(1) L'indexation 2012 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 2010 et le deuxième trimestre 2011 (respectivement +5,01% et +2,56%).

(2) Cf. communiqué de presse sur l'activité 2011 publié le 16 janvier 2012.

(3) Cf. communiqué de presse sur l'activité 2012 publié le 14 janvier 2013.

(4) 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).

MARGE DE PROMOTION IMMOBILIÈRE

En 2011, Mercialys et la société Union Investment, un gérant de fonds très actif sur le marché de l'immobilier, ont créé un OPCI (Organisme de Placement Collectif en Immobilier) destiné à accueillir des actifs commerciaux matures. Cet OPCI est détenu à 80% par Union Investment et 20% par Mercialys. Mercialys est l'opérateur de ce fonds en charge de l'asset management et de la commercialisation.

En 2011, l'OPCI a acquis un premier actif situé à Bordeaux-Pessac. Mercialys a développé une extension au concept L'Esprit Voisin de cette galerie commerciale, accueillant 30 nouvelles boutiques, dont la livraison à l'OPCI a été réalisée fin novembre 2012.

La marge comptabilisée au 31 décembre 2012 sur cette opération de promotion s'élève à 10,3 millions d'euros avant IS dans les comptes consolidés de Mercialys. Mercialys est susceptible de bénéficier du versement d'un complément de prix dès lors que les lots vacants auront été commercialisés. Mercialys a octroyé en contrepartie une garantie locative à l'OPCI pour ces lots, pour une durée maximale de trois ans.

Au 31 décembre 2012, l'OPCI détient l'intégralité du centre commercial de Pessac d'une surface de 20 300 m² représentant une valeur vénale, droits inclus, de 84,7 millions d'euros.

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 prestations 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 2012, ces charges se sont élevées à 8,2 millions d'euros contre 6,9 millions d'euros en 2011, en augmentation de 1,4 million d'euros, en raison principalement :

- d'un effet de base : 2011 avait bénéficié d'un produit non récurrent lié à une reprise de provision sur des honoraires de structure devenue sans objet pour 0,8 million d'euros ;
- de l'impact de l'augmentation de la CVAE (Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises) comptabilisée liée à l'entrée en « sifflet » des foncières dans le nouveau dispositif mis en place en remplacement de l'ancienne taxe professionnelle, qui entraîne une charge supplémentaire de 0,7 million d'euros en 2012 vs 2011.

Les autres charges 2012 intègrent par ailleurs 0,6 million de charges liées à la mise en place de la *Foncière Commerçante*.

Hors ces éléments, les autres charges 2012 sont en baisse de 10,4% par rapport à 2011 (-0,8 million d'euros).

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 72 personnes en CDI au 31 décembre 2012 (contre 70 au 31 décembre 2011).

Les charges de personnel se sont élevées à 9,7 millions d'euros en 2012, contre 9,8 millions d'euros en 2011, soit en légère baisse de 1,4% liée aux mouvements d'entrée et de sortie de personnel intervenus sur la période.

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 (cf. paragraphe ci-avant relatif aux revenus de gestion, d'administration et d'autres activités).

AMORTISSEMENTS, DÉPRÉCIATIONS ET PROVISIONS

Les dotations aux amortissements et aux provisions s'élèvent à 26,8 millions d'euros en 2012 contre 23,9 millions d'euros en 2011, en hausse sous l'effet principalement des acquisitions d'actifs intervenues en 2011 et courant 2012.

AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS

Les autres produits et charges opérationnels intègrent principalement :

- en produits : le montant des cessions d'actifs et autres produits afférents aux cessions d'actifs ;
- en charges : le montant de la valeur nette comptable des actifs cédés et les frais afférents à ces cessions ainsi que les frais relatifs à la dette non tirée dans le cadre de la mise en place de la nouvelle structure financière de Mercialys.

Le montant des autres produits opérationnels s'élève à 196,2 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 121,4 millions d'euros au 31 décembre 2011. Cette forte progression est principalement liée :

- aux cessions réalisées en 2012 : 193,7 millions d'euros de produits comptabilisés (hors extension de Pessac cédée en VEFA) contre 120,4 millions d'euros en 2011 ;
- à des reprises d'engagements donnés dans le cadre des cessions réalisées en 2010 et 2011 et devenus sans objet représentant un montant de 1,7 millions d'euros.

Le montant des autres charges opérationnelles s'élève à 139,9 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 90,8 millions d'euros au 31 décembre 2011 en forte hausse également du fait principalement :

- de la valeur nette comptable du portefeuille d'actifs cédés au cours de 2012 et frais afférant aux cessions : 133,4 millions d'euros contre 89,8 millions d'euros en 2011 ;
- de la comptabilisation des frais relatifs à la dette non tirée dans le cadre de la mise en place de la nouvelle structure financière de Mercialys pour un montant de 4,9 millions d'euros.

Sur cette base, le montant de la plus-value nette 2012 relative aux cessions d'actifs ressort à 61,7 millions d'euros (pour 194 millions de cessions actes en main hors extension de Pessac cédée en VEFA) contre une plus-value nette comptabilisée en 2011 de 30,6 millions d'euros (pour 120 millions d'actifs actes en main cédés en 2011).

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

En conséquence de ce qui précède, le résultat opérationnel 2012 s'élève à 177,2 millions d'euros contre 147,9 millions d'euros en 2011, soit une progression de +19,8%.

Le ratio Résultat opérationnel avant amortissement, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels [1] / Revenus locatifs progresse de manière significative sur 12 mois : il s'établit à 92,1% au 31 décembre 2012 (contre 87,7% à fin 2011) sous l'effet notamment de l'impact positif de la marge de promotion comptabilisée en 2012. En neutralisant les effets non récurrents (honoraires non récurrents facturés en 2011 et marge de promotion liée à l'extension Pessac comptabilisée en 2012), le ratio s'établirait à 85,7% au 31 décembre 2012 (contre 85,9% à fin 2011).

2.4.3 Résultat financier et Impôt

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier enregistre :

- en charge : essentiellement les coûts financiers liés à la mise en place de la nouvelle structure financière de la Société nets des produits issus de la mise en place de la politique de couverture de taux associée (cf. section 2.4.6.1 Endettement financier).

  À cela s'ajoutent les frais financiers attachés aux contrats de crédit-bail représentant un encours de 0,5 million d'euros au 31 décembre 2012 (site de Port Toga) et 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%).

  À noter que le crédit-bail immobilier du site de Tours La Riche a fait l'objet d'une levée d'option au cours du second semestre 2012. Par ailleurs, dans le cadre de la cession du site de Geispolsheim, le prêt contracté par la SCI Geispolsheim a été remboursé par anticipation au cours du second semestre 2012 ;

- en produit : essentiellement la rémunération de la trésorerie positive résultant de l'activité et des dépôts de garantie perçus des locataires ainsi que les dividendes issus des participations détenues.

Au 31 décembre 2012, le solde de trésorerie de Mercialys s'établissait à 204,2 millions d'euros contre 45,1 millions d'euros au 31 décembre 2011. Le solde de trésorerie a augmenté sous l'effet principalement des cessions réalisées.

Après déduction des dettes financières, la trésorerie nette est négative de (808,7) millions d'euros au 31 décembre 2012, contre une trésorerie nette positive de 35,9 millions d'euros au 31 décembre 2011, sous l'effet des financements contractés au cours de 2012 pour un montant d'1,250 milliard d'euros dont 1,0 milliard d'euros tirés au 31 décembre 2012.

La mise en place de cette nouvelle structure financière a fortement impacté le résultat financier de l'année 2012 qui enregistre une charge financière de 30,7 millions d'euros contre une charge financière de 0,3 million d'euros au 31 décembre 2011, se décomposant comme suit :

(en milliers d'euros)	**2012**	**2011**
Coût de la dette de 1,0 Md€ mise en place au S1 2012 (dettes obligataire et bancaire)	(28,0)	-
Autres coûts (Commissions sur RCF non tiré)	(2,5)	-
Coût de la dette en place fin 2011 (CBI et prêt SCI Geispolsheim)	(0,2)	(0,3)
CHARGES FINANCIÈRES	**(30,7)**	**(0,3)**

Le coût moyen réel de la dette 2012 ressort à 3,7%.

Les produits financiers s'établissent, quant à eux, à 1,4 million d'euros au 31 décembre 2012 contre 1,1 million au 31 décembre 2011, favorablement impactés en 2012 par des dividendes issus des participations détenues qui ont été supérieurs à ceux perçus en 2011, et de la rémunération issue du placement de la trésorerie générée par les cessions notamment.

En conséquence de ce qui précède, le résultat financier est négatif de 29,4 millions d'euros au 31 décembre 2012 alors qu'il était positif de 0,8 million d'euros au 31 décembre 2011.

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 de la marge de promotion réalisée sur l'opération de développement de l'extension du projet de Bordeaux-Pessac, 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.

(1) E.B.I.T.D.A. (Earnings before interests, tax depreciation and amortization).

L'année 2012 enregistre une charge d'impôt de 4,4 millions d'euros, contre une charge d'impôt de 1,3 million d'euros au titre de l'année 2011 en forte hausse du fait notamment de l'enregistrement de l'impôt relatif à la marge de promotion comptabilisée au 31 décembre 2012 dans le cadre du développement de l'extension du projet de Bordeaux-Pessac.

RÉSULTAT DES OPÉRATIONS (OU FFO - FUNDS FROM OPERATIONS)

Le résultat des opérations, qui correspond au résultat net retraité de la dotation aux amortissements, des plus-values de cession et frais associés, et de la contribution additionnelle à l'IS de 3%, s'élève à 108,7 millions d'euros (contre 140,8 millions d'euros pour l'exercice 2011), en baisse de 22,8% du fait essentiellement de la mise en place de la nouvelle structure financière.

Sur la base du nombre d'actions moyen pondéré totalement dilué au 31 décembre, le FFO représente 1,18 euro par action au 31 décembre 2012, contre 1,53 euro par action au 31 décembre 2011, soit une baisse du résultat des opérations (FFO) totalement dilué par action de 22,9%.

Retraité des effets liés (i) aux cessions 2011 et 2012, (ii) à la marge de promotion immobilière nette d'impôt, et (iii) à structure de financement comparable, le résultat des opérations (FFO) retraité s'établit alors à 92,0 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 83,7 millions d'euros au 31 décembre 2011, en progression de +10,0%.

Sur la base du nombre d'actions moyen pondéré totalement dilué au 31 décembre, le résultat des opérations (FFO) retraité représente 1,0 euro par action au 31 décembre 2012, contre 0,91 euro par action au 31 décembre 2011, soit une progression du résultat des opérations (FFO) retraité totalement dilué par action de +9,9%.

Cette croissance est nettement supérieure à l'objectif de +8% que s'était fixé le Management le 23 juillet 2012, objectif que le Management avait relevé. En février 2012, le Management de Mercialys avait, en effet, indiqué s'être fixé un objectif de croissance du résultat des opérations (FFO) retraité par action pour l'exercice 2012 compris entre +6% et +8% par rapport à 2011.

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011	2012 vs 2011 (%)
Résultat des opérations (FFO) publié	**108,7**	**140,8**	**(22,8)%**
Retraitement des loyers nets des actifs cédés en 2011		(7,4)	
Retraitement des loyers nets des actifs cédés en 2012	(7,3)	(9,8)	
Retraitement à structure financière comparable	(10,3)	(39,9)	
Retraitement des frais exceptionnels liés à la mise en place de la nouvelle structure financière et actionnariale	5,4		
Retraitement de la marge de Bordeaux-Pessac (nette d'IS)	(4,4)	-	
Résultat des opérations (FFO) retraité	**92,0**	**83,7**	**+10,0%**
Par action (euro/action totalement dilué)	**1,0**	**0,91**	**+9,9%**

2.4.4 Capacité d'autofinancement (cash-flows 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.

Elle baisse de 25,8% à 106,0 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 142,9 millions d'euros au 31 décembre 2011, du fait de l'impact de la mise en place de la nouvelle structure de financement.

Le montant de la capacité d'autofinancement par action s'élève à 1,15 euro au 31 décembre 2012 sur la base du nombre pondéré moyen d'actions totalement dilué contre 1,56 euro par action au 31 décembre 2011, soit une baisse de 25,9%.

2.4.5 Nombre d'actions en circulation

	2012	2011	2010	2009	2008
Nombre d'actions en circulation					
■ Au 1er janvier	92 022 826	92 000 788	91 968 488	75 149 959	75 149 959
■ Au 31 décembre	92 022 826	92 022 826	92 000 788	91 968 468	75 149 959
Nombre d'actions moyen en circulation	92 022 826	92 011 241	91 968 488	85 483 530	75 149 959
Nombre d'actions moyen (basic)	**91 884 812**	**91 865 647**	**91 744 726**	**85 360 007**	**75 073 134**
Nombre d'actions moyen (dilué)	**91 953 712**	**91 892 112**	**91 824 913**	**85 420 434**	**75 111 591**

2.4.6 Structure financière

2.4.6.1 ENDETTEMENT

La trésorerie du Groupe s'élève à 204,2 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 45,1 millions d'euros au 31 décembre 2011, en hausse du fait principalement de l'impact des cessions réalisées au cours de l'année 2012.

Après déduction des dettes financières, la trésorerie nette est négative de (808,7) millions d'euros au 31 décembre 2012, alors qu'elle était positive de 35,9 millions d'euros au 31 décembre 2011, sous l'effet des financements contractés en 2012.

Au 31 décembre 2012, le montant de la dette tirée par Mercialys s'élève à 1,0 milliard d'euros se décomposant en :

- 350 millions d'euros de dette bancaire d'une maturité de 3 ans (mise en place le 23 février 2012) rémunérée au taux de l'Euribor 3 mois +225 bps ;
- 650 millions d'euros de financement obligataire d'une maturité de 7 ans rémunéré au taux fixe de 4,125%.

Le 16 mars 2012, Mercialys a placé avec succès sa première émission obligataire. Prévue à l'origine pour un montant de 500 millions d'euros, cette émission a été sursouscrite 8 fois par une base diversifiée d'investisseurs européens. Cette émission permet à Mercialys de bénéficier de ressources à long-terme à un coût attractif.

Mercialys a par ailleurs mis en place des ressources financières lui permettant de financer l'activité courante et les besoins en trésorerie de Mercialys et ses filiales et d'assurer un niveau de liquidité confortable :

- une ligne de crédit revolving bancaire de 200 millions d'euros d'une maturité de 3 ans (mise en place le 23 février 2012) rémunérée au taux de l'Euribor 3 mois +225 bps en cas de tirage. Elle donne lieu au paiement d'une commission de non-utilisation lorsqu'elle n'est pas tirée ;
- une avance en compte courant Casino dans la limite de 50 millions d'euros dont le coût varie entre 70 et 120 points de base au-dessus de l'Euribor. La durée de cette ligne est alignée sur celle de la nouvelle Convention de partenariat négociée entre les parties ; elle arrive donc à échéance le 31 décembre 2015 ;
- un programme de billets de trésorerie de 500 millions d'euros a également été mis en place au second semestre 2012.

Aucune de ces ressources financières n'est utilisée au 31 décembre 2012.

La maturité moyenne de la dette tirée au 31 décembre 2012 est de 4,8 ans et de 5,5 ans sur la base d'une structure de dette pro-forma au 31 décembre 2012 intégrant un remboursement partiel de la dette bancaire à hauteur de 200 millions d'euros à l'issue du programme de cessions d'actifs.

Parallèlement, Mercialys a mis en place une politique de couverture de taux en octobre 2012. Mercialys utilise des instruments dérivés (swaps) afin de lisser son exposition au risque de taux dans le temps.

Le coût moyen réel de la dette 2012 ressort à 3,7%.

Au 31 décembre 2012, le ratio d'endettement financier net/valeur vénale hors droits des actifs (LTV : Loan To Value) s'établit à 33,3% bien en dessous du covenant contractuel (LTV < 50%) :

	31/12/2012	30/06/2012	31/12/2011
Endettement financier net *(millions d'euros)*	808,7	972,6	(35,9)
Valeur d'expertise hors droits des actifs *(millions d'euros)*	2 425,7	2 571,6	2 499,5
Loan To Value (LTV)	**33,3%**	**37,8%**	**(1,4)%**

De même, le ratio d'EBITDA/coût de l'endettement financier net (ICR : Interest Cost Ratio) s'établit à 5,3 bien au-delà du covenant contractuel (ICR > 2) :

	31/12/2012	30/06/2012	31/12/2011
EBITDA *(millions d'euros)*	147,7	75,9	
Coût de l'endettement financier net	27,8	9,7	
Interest Cost Ratio (ICR)	**5,3**	**7,8**	**N/A**

Les deux autres covenants contractuels sont également respectés :

- la valeur vénale hors droits des actifs au 31 décembre 2012 est de 2,4 milliards d'euros (> au covenant contractuel qui fixe une valeur vénale hors droits des immeubles de placement > à 1 milliard d'euros) ;
- un ratio dette gagée/valeur vénale hors droit < 20%. Non significatif au 31 décembre 2012.

2.4.6.2 ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 737,9 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 1 679,9 millions d'euros au 31 décembre 2011. Les principales variations ayant affecté les capitaux propres consolidés au cours de l'exercice sont les suivantes :

- paiement d'une distribution exceptionnelle de 10,87 euros/action : (998,8) millions d'euros ;
- paiement du solde du dividende au titre de l'exercice 2011 de 0,67 euro/action : (61,6) millions d'euros ;
- paiement d'un acompte sur dividende au titre de l'exercice 2012 de 0,25 euro/action : (23,0) millions d'euros ;
- résultat de l'exercice 2012 : +143,5 millions d'euros ;
- opérations sur actions propres : (2,6) millions d'euros.

2.4.6.3 DISTRIBUTIONS

Comme annoncé le 9 février 2012 lors de la présentation des résultats 2011 de la Société, Mercialys a marqué l'achèvement de sa première phase stratégique avec une distribution exceptionnelle aux actionnaires – approuvée par l'Assemblée générale du 13 avril 2012 – de près d'1 milliard d'euros qui ont été versés en numéraire, en plus du solde du dividende 2011, au premier semestre 2012, soit un versement total de 11,54 euros par action se décomposant en :

- une distribution exceptionnelle de 10,87 euros par action incluant principalement un remboursement de prime d'apport (10,24 euros par action [1]) ;
- un solde du dividende 2011 de 0,67 euro par action [2].

Au total, ce sont 1 060,4 millions d'euros qui ont été distribués au premier semestre 2012 : 998,8 millions d'euros au titre de la distribution exceptionnelle et 61,6 millions d'euros au titre du solde du dividende 2011.

Le montant du dividende au titre de 2011 s'est élevé à 1,21 euro par action incluant un acompte sur dividende de 0,54 euro par action qui avait été mis en paiement le 29 septembre 2011.

Le Conseil d'administration du 23 juillet 2012 a décidé le versement d'un acompte sur dividende pour l'exercice 2012 de **0,25 euro par action** qui a été mis en paiement le 15 octobre 2012, ce qui représente un montant total d'acompte sur dividendes distribués de 23,0 millions d'euros intégralement versés en numéraire.

Suivant les obligations du régime SIIC, l'obligation de distribution minimale découlant des résultats apparaissant dans les comptes statutaires de Mercialys pour l'exercice 2012 est de 111,7 millions d'euros.

Sur la base des étapes franchies et des résultats affichés par Mercialys pour 2012, le Conseil d'administration de Mercialys proposera à l'Assemblée générale :

- le versement d'un **dividende courant** de **0,91 euro par action** (incluant l'acompte sur dividende de 0,25 euro par action déjà versé en octobre 2012). Ce montant représente un rendement de 5,6% rapporté au cours de clôture de l'action Mercialys du 12 février 2013 (16,20 euros par action) ;
- **une seconde distribution exceptionnelle** à l'issue du programme de cessions 2012 et du 1er semestre 2013.

Ces distributions seraient versées le 28 juin 2012 sous réserve de l'approbation de l'Assemble générale qui se tiendra le 21 juin 2013.

(1) Le différentiel de 0,63 euro par action était éligible à hauteur de 0,0396 euro par action à la réfaction de 40%.

(2) Montant du dividende 2011 = 1,21 euro par action dont un acompte de 0,54 euro par action versé en septembre 2011, soit un solde du dividende 2011 de 0,67 euro par action (dont 0,0049 euro par action était éligible à la réfaction de 40%) versé au 1er semestre 2012.

2.4.7 Variations de périmètre et expertises du patrimoine immobilier

LIVRAISONS DU PROGRAMME L'ESPRIT VOISIN

Le programme L'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 L'Esprit Voisin a connu une phase majeure dans son déroulement avec l'acquisition par Mercialys auprès de Casino d'un portefeuille de 25 projets L'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 et 2011, le programme L'Esprit Voisin est entré dans une phase intensive avec 18 projets livrés sur deux ans (7 en 2010 et 11 en 2011).

Au cours de l'année 2012, la mise en œuvre des programmes L'Esprit Voisin a continué à un rythme soutenu. 8 livraisons de programmes ont eu lieu :

- les sites de Fréjus, Rodez, Montauban et Istres ont ainsi bénéficié d'une rénovation et d'une extension de leur galerie marchande qui vient renforcer la puissance commerciale de ces sites ;
- sur les sites d'Agen Boé et de Narbonne, de nouvelles boutiques ont été développées sur des surfaces acquises auprès de l'hypermarché attenant. Le centre commercial de Narbonne a pu ainsi accueillir l'enseigne H&M ;
- le site de Quimper s'est enrichi, lui, de nouvelles boutiques grâce à la restructuration de la coque d'un ancien Castorama ;
- enfin, Mercialys a livré en novembre 2012 l'extension de la galerie commerciale de Bordeaux-Pessac. Rappelons qu'en 2011, Mercialys et la société Union Investment, un gérant de fonds très actif sur le marché de l'immobilier, avaient créé un OPCI (Organisme de Placement Collectif en Immobilier) destiné à accueillir des actifs commerciaux matures. Cet OPCI est détenu à 80% par Union Investment et 20% par Mercialys. Mercialys est l'opérateur de ce fonds en charge de l'asset management et de la commercialisation. En 2011, l'OPCI avait acquis un premier actif situé à Bordeaux-Pessac composé d'une galerie commerciale et d'un *retail park*. L'extension développée par Mercialys au concept L'Esprit Voisin a été cédée en VEFA à cet OPCI.

Au total, sur toute l'année 2012, ce sont ainsi 117 nouvelles boutiques qui ont ouvert représentant une valeur locative de 8,2 millions d'euros en année pleine (dont 2,5 millions d'euros sur l'extension de Bordeaux-Pessac) et une surface GLA de 68 000 m² créée, restructurée et/ou rénovée.

Par ailleurs, notre site de Fontaine-lès-Dijon s'est renforcé avec la livraison par les équipes de développement Casino d'un *retail park* qui s'est ouvert en face de notre centre commercial.

Dans le même temps, 7 centres ont bénéficié en 2012 d'une rénovation au concept L'Esprit Voisin.

CESSIONS D'ACTIFS

Au cours de l'année 2012, la politique de recentrage du portefeuille sur des actifs cohérents avec la stratégie de *Foncière Commerçante* a été activement lancée.

Quarante-sept actifs ont été cédés ou sont sous offre ferme pour un montant total de 472 millions d'euros actes en main à un taux de capitalisation moyen de 6,2%, soit une valeur de cession supérieure aux valeurs d'expertise. Le montant de la plus-value nette totale estimée issue de ces cessions s'élève à 132 millions d'euros, dont un résultat de cession de 62 millions déjà comptabilisé au 31 décembre 2012.

Mercialys a ainsi cédé 232 millions d'euros actes en main en 2012 portant sur 21 actifs : 14 Centres Locaux de Proximité, 1 extension cédée en VEFA (Bordeaux-Pessac) et 6 lots isolés (galerie de services, cafétérias, bureaux).

À ce montant s'ajoutent des offres fermes d'acquisitions et des compléments de prix pour un montant total de 240 millions d'euros acte en main [1] se décomposant en :

- des offres fermes d'acquisitions portant sur 22 actifs : Dijon Chenôve, Brive Centre-ville, Auxerre, Annecy Arcal'Oz et 18 actifs isolés supplémentaires ;
- une opération de partenariat avec Amundi Immobilier portant sur la cession de 4 centres commerciaux : Valence2, Angoulême, Paris St Didier et Montauban ;
- un accord avec son partenaire Union Investment pour la perception d'un complément de prix relatif au développement de l'extension de Pessac après commercialisation des lots vacants résiduels.

Au total, les cessions actées ou sous offre ferme portent sur 22 centres commerciaux (Angoulême, Annecy Arcal'Oz, Auxerre, Avignon Cap Sud, Brive centre-ville, Dijon Chenôve, Geispolsheim, Larmor, Les Sables d'Olonne, Limoges, Lons-le-Saunier, Montpellier Gange, Montauban, Paris St-Didier, St-André-de-Cubzac, St-Étienne La Ricamarie, Torcy Monchanin, Toulouse Basso Combo, Troyes Barberey, Valence2, Villenave d'Ornon et Villefranche), une extension cédée en VEFA (Bordeaux-Pessac) et 24 lots isolés (galerie de services, cafétérias, bureaux). Les loyers bruts de ces actifs hors extension de Bordeaux Pessac représentent 25,8 millions d'euros en année pleine.

(1) Inclut des compléments de prix estimatifs d'un montant de 17 millions d'euros sur les lots vacants.

EXPERTISES ET VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE

Au 31 décembre 2012, Atis Real, Catella, Galtier et Icade ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys :

- BNP Real Estate Valuation a réalisé l'expertise des sites Hypermarchés, soit 78 sites au 31 décembre 2012, en réalisant une visite in situ sur 7 de ces sites au cours du 2e semestre 2012, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2012 pour les autres sites. 13 sites avaient fait l'objet d'une visite in situ au cours du 1er semestre 2012 ;
- Catella a réalisé l'expertise des sites Supermarchés, soit 11 sites au 31 décembre 2012, sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2012 ;
- Galtier a réalisé l'expertise pour le complément des actifs Mercialys, soit 14 sites au 31 décembre 2012 sur la base d'une visite in situ sur 4 sites au cours du 2e semestre 2012 et d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2012 pour les autres sites ;
- Icade a réalisé l'expertise du centre de La Caserne de Bonne situé à Grenoble ainsi que l'expertise d'un site situé en région parisienne sur la base d'une actualisation des expertises au 30 juin 2012.

Les sites acquis durant l'exercice 2012 ont été valorisés comme suit au 31 décembre 2012 :

- les extensions L'Esprit Voisin acquises ont été valorisées par intégration dans l'expertise globale du site ;
- la moyenne surface acquise auprès d'un tiers sur le centre commercial existant d'Angers Espace Anjou a été valorisée à son prix d'acquisition.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 2 561,1 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2012 contre 2 639,9 millions d'euros au 31 décembre 2011.

La valeur du portefeuille s'inscrit donc en baisse de 3,0% sur 12 mois (et en hausse de +2,4% à périmètre constant [1]).

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,85% au 31 décembre 2012, contre 5,8% au 30 juin 2012 et au 31 décembre 2011.

L'évolution de la valeur vénale des actifs sur l'exercice 2012 de (79) millions d'euros provient donc :

- de la hausse des loyers à périmètre constant pour +103 millions d'euros ;
- des variations de périmètre (acquisitions nettes des cessions) pour (138) millions d'euros ;
- de la légère augmentation du taux de capitalisation moyen qui a un impact de (44) millions d'euros.

	Taux de capitalisation moyen [2] 31/12/2012	Taux de capitalisation moyen [2] 30/06/2012	Taux de capitalisation moyen [2] 31/12/2011
Grands Centres Régionaux et Commerciaux	5,6%	5,4%	5,4%
Centres Locaux de Proximité	6,5%	6,5%	6,5%
Ensemble du portefeuille [1]	5,85%	5,8%	5,8%

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

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 2012, ainsi que les loyers d'expertise correspondants :

Catégorie d'actif immobilier	Nombre d'actifs au 31/12/2012	Valeur d'expertise au 31/12/2012 (en millions d'euros)	(%)	Surface locative brute au 31/12/2012 (m²)	(%)	Loyers nets expertise (en millions d'euros)	(%)
Grands Centres Régionaux/ commerciaux	31	1 868,3	73%	413 900	64%	103,9	69%
Centres Locaux de Proximité	39	635,6	25%	189 200	29%	41,2	28%
Sous-total Centres Commerciaux	**70**	**2 503,8**	**98%**	**603 100**	**93%**	**145,1**	**97%**
Autres sites *	35	57,3	2%	44 700	7%	4,7	3%
TOTAL	**105**	**2 561,1**	**100%**	**647 800**	**100%**	**149,8**	**100%**

* *GSA, GSS, cafétérias indépendantes, autres (galeries de services, superettes).*
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) Sites constants en surface.

2.4.8 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 *(en millions d'euros)*	**31/12/2012**	30/06/2012	Pro-forma 31/12/2011 [1]	31/12/2011
Capitaux propres consolidés	**737,9**	**663,7**	**681,1**	**1 679,9**
Réintégration des produits et charges à étaler	8,6	9,4	13,0	13,0
Plus-values latentes sur actifs	**996,4**	**1 077,6**	**998,7**	**998,7**
Valeur vénale actualisée droits inclus	*2 561,1*	*2 716,4*	*2 639,9*	*2 639,9*
Valeur nette comptable consolidée	*(1 564,8)*	*(1 638,9)*	*(1 641,2)*	*(1 641,2)*
Actif net réévalué en valeur de remplacement	**1 742,9**	**1 750,7**	**1 692,8**	**2 691,6**
Par action *(Euro)*	**18,94**	**19,02**	**18,40**	**29,25**
Droits	(135,4)	(144,8)	(140,4)	(140,4)
Valeur vénale actualisée hors droits	*2 425,7*	*2 571,6*	*2 499,5*	*2 499,5*
Actif net réévalué en valeur de liquidation	**1 607,5**	**1 605,9**	**1 552,4**	**2 551,2**
Par action *(Euro)*	**17,47**	**17,45**	**16,87**	**27,72**

(1) ANR 2011 retraité de la distribution exceptionnelle de 10,87 euros par action versée au 1er semestre 2012.

La baisse de l'ANR de remplacement entre le 31 décembre 2011 et le 31 décembre 2012 s'explique par le versement d'une distribution exceptionnelle aux actionnaires de près d'1 milliard d'euros mise en paiement au premier semestre 2012, soit 10,87 euros par action.

Retraitée de cette distribution exceptionnelle, la croissance de l'ANR de remplacement par action entre le 31 décembre 2011 et le 31 décembre 2012 s'établit à +3,0% (et +3,6% pour l'ANR de liquidation).

2.5 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE

Des offres fermes d'acquisition d'actifs ont été signées postérieurement à la clôture. Ces offres portent sur 6 actifs Angoulême, Paris St Didier, Montauban, Valence2, Auxerre et Annecy Arcal'Oz et représentent un montant total actes en main de 166 millions d'euros.

Par ailleurs, lors de sa séance du 13 février 2013, le Conseil d'administration a procédé aux nominations suivantes [1] :

- Éric Le Gentil, administrateur indépendant, a été nommé Président du Conseil d'administration ;
- Lahlou Khelifi a été nommé Directeur Général de Mercialys ;
- Vincent Rebillard a été nommé Directeur Général Délégué de Mercialys.

(1) Se référer au communiqué de presse publié par la Société le 13 février 2013.

2.6 PERSPECTIVES

2.6.1 Perspectives d'investissements

PROGRAMME DE DÉVELOPPEMENT L'ESPRIT VOISIN

Le nouveau plan stratégique annoncé par Mercialys le 9 février 2012 s'appuie notamment sur la poursuite des livraisons de projets L'Esprit Voisin incluant le lancement de nombreux projets d'extensions, de restructurations et de rénovations.

Avec la nouvelle Convention de partenariat avec Casino approuvée par le Conseil d'administration de Mercialys du 22 juin 2012, Mercialys dispose d'un pipeline sécurisé qui lui permettra de nourrir la croissance des prochaines années.

Ce sont 100 à 180 millions d'euros d'investissements par an qui devraient ainsi être engagés par Mercialys.

NOUVELLE CONVENTION DE PARTENARIAT

Le Conseil d'administration de Mercialys du 22 juin 2012 a approuvé une nouvelle Convention de partenariat qui préserve les grands équilibres de la convention d'origine [1]. 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, a été préservé dans la nouvelle Convention de partenariat aux mêmes conditions financières.

Dans le cadre de cette nouvelle convention, Mercialys dispose notamment d'un pipeline sécurisé par un engagement réciproque en amont.

Dans la précédente convention, Mercialys bénéficiait d'une option d'achat, après obtention définitive des autorisations, sur les opérations de promotion de projets immobiliers de commerce non alimentaire développées par le groupe Casino en France.

- Dans le cadre de la nouvelle convention, Casino et Mercialys s'engagent réciproquement en amont sur un pipeline de projets offrant une visibilité suffisante.
  Casino développe : à ce jour, 23 projets sont concernés pour un montant de l'ordre de 250 millions d'euros.
  D'autres projets viendront ultérieurement compléter ces engagements en fonction de leur degré d'avancement.
- Casino n'engagera les travaux qu'une fois la commande réitérée par Mercialys, réitération qui interviendra après obtention définitive des autorisations et précommercialisation des projets au minimum à un seuil de 60% (en % des loyers prévisionnels – baux signés).
- Mercialys dispose d'une clause d'exclusivité sur le pipeline Casino (droit de premier refus pour les projets développés par Casino). En contrepartie, Mercialys ne pourra développer un centre commercial neuf concurrent d'un site à enseigne Casino ou affilié sans l'accord de Casino.
- La durée du partenariat est prolongée d'un an. Alors que la précédente convention arrivait à échéance le 31 décembre 2014, la nouvelle convention viendra à échéance au 31 décembre 2015 avec la possibilité d'une discussion entre les parties en 2014 pour une prorogation au-delà. La nouvelle convention continuera à produire ses effets au-delà pour tout projet qui sera « validé » au sens de la convention avant le 31 décembre 2015.
- Le prix d'acquisition des projets développés par Casino sera déterminé, comme précédemment, sur la base d'un taux de capitalisation des loyers défini selon une matrice - mise à jour semestriellement en fonction de l'évolution des taux d'expertise du patrimoine de Mercialys - et des loyers prévisionnels du projet. Comme précédemment, le prix d'acquisition sera versé par Mercialys lors de la livraison effective du site.
- Le principe du partage à 50/50 de l'*upside / downside* est maintenu pour tenir compte des conditions effectives auxquelles les actifs seront commercialisés. Ainsi, s'il existe un différentiel positif ou négatif (*upside / downside*) entre les loyers effectifs résultant de la commercialisation et des loyers prévus à l'origine, le prix sera ajusté, à la hausse ou à la baisse, de 50% de la différence ainsi constatée.

Le Conseil d'administration du 28 janvier 2013 a approuvé les taux pour le premier semestre 2013 en application de la convention de partenariat signée entre Mercialys et Casino. Ces taux demeurent inchangés par rapport au second semestre 2012.

Les taux de capitalisation applicables pour les réitérations signées au premier semestre 2013 par Mercialys seront donc les suivants :

	Centres commerciaux		*Retail parks*		
Type d'actif	**France continentale**	**Corse et DOM TOM**	**France continentale**	**Corse et DOM TOM**	**Centre-ville**
Centres régionaux/Grands centres (> 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%

(1) Cf. communiqué de presse publié par la Société le 26 juin 2012.

PROGRAMME DE CESSIONS D'ACTIFS

Le déploiement du programme L'Esprit Voisin s'accompagne depuis 2010 d'une politique de rotation d'actifs. En 2010 et 2011, ce sont 61 actifs qui ont été cédés pour un montant de 242 millions d'euros (prix actes en main).

Comme annoncé le 9 février 2012, le recentrage du portefeuille sur des actifs adaptés au concept de *Foncière Commerçante* (par leur maturité ou leur taille) a conduit au lancement d'un programme de cessions exceptionnel en 2012 : 47 actifs ont été cédés ou font l'objet d'une offre ferme, ce qui représente 472 [1] millions d'euros, actes en main.

Mercialys devrait ensuite continuer à arbitrer 3 à 5% de la valeur de ses actifs par an. Ce processus de rotation d'actifs permettra d'augmenter la qualité intrinsèque du portefeuille en conservant les actifs à valoriser et en recentrant le portefeuille sur des actifs cohérents avec la stratégie de *Foncière Commerçante*.

Le tableau suivant présente la répartition du portefeuille immobilier pro-forma de Mercialys en termes de valeur vénale, de surface locative brute et de loyers d'expertise par catégorie de site post-cessions 2012 et post-cession des actifs faisant l'objet d'une offre ferme :

		Valeur d'expertise DI		Surface locative brute		Loyers nets expertise	
Catégorie d'actif immobilier	**Nombre d'actifs**	*(en millions d'euros)*	*(%)*	*(m²)*	*(%)*	*(en millions d'euros)*	*(%)*
Grands Centres Régionaux/Commerciaux	24	1 685,9	73%	352 900	62%	92,4	69%
Centres Locaux de Proximité	36	582,1	25%	182 500	32%	38,3	28%
Sous-total Centres Commerciaux	**60**	**2 268,0**	**98%**	**535 400**	**94%**	**130,7**	**97%**
Autres sites *	30	52,8	2%	33 600	6%	4,4	3%
TOTAL	**90**	**2 320,8**	**100%**	**569 000**	**100%**	**135,1**	**100%**

* *GSA, GSS, cafétérias indépendantes, autres (galeries de services et superettes).*
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).

2.6.2 Perspectives en matière d'activité

2012 est une année charnière pour Mercialys qui pose les bases de son *business model* futur :

- La Société recentre son portefeuille sur les actifs les plus solides et les plus adaptés à sa nouvelle stratégie de *Foncière Commerçante*,
- Elle poursuit sa dynamique de création de valeur portée par la croissance organique (extraction du potentiel de réversion) et par le développement des projets L'Esprit Voisin qui permettent d'accroître la taille critique des centres en mettant en œuvre un asset management ciblé et intensif,
- Elle lance les premiers pilotes *Foncière Commerçante* sur 8 centres en 2012 auxquels devraient s'ajouter 9 centres supplémentaires en 2013,
- Elle met en place des partenariats permettant le développement d'activités pour compte de tiers (asset management, commercialisation et conseil),
- Elle optimise le rendement offert par la mise en place d'un effet de levier raisonnable avec une dette financière d'un milliard d'euros,
- Elle développe seule ou en partenariat des activités *retail* sélectives permettant de renforcer l'offre sur les centres en apportant une source de revenus complémentaires.
- À terme, les moteurs de croissance de Mercialys devraient s'organiser autour de trois pôles :
- son cœur de métier de foncière qui vise à créer de la valeur sur son portefeuille au travers de l'extraction du potentiel de réversion et des développements L'Esprit Voisin,
- le développement de partenariats en prenant des participations minoritaires dans des fonds d'actifs matures. Mercialys sera l'opérateur de ces fonds, ce qui lui permettra de bénéficier de revenus complémentaires et d'optimiser le rendement de ses fonds propres investis améliorés par les honoraires perçus et l'effet de levier mis en place dans les fonds qui s'ajoute à celui de Mercialys,
- les participations *Foncière Commerçante* : il s'agit de tirer parti du positionnement hyperlocal de Mercialys pour accompagner les locataires dans le développement de leur activité et de compléter l'offre de nos centres en développant de nouvelles activités commerciales en propre ou avec un partenaire.

2013 sera une année marquée par :

- une croissance organique toujours soutenue : le Management a pour objectif une croissance organique des loyers facturés 2013 d'1,5 point au-dessus de l'indexation.
- une performance opérationnelle toujours élevée avec un ratio d'EBITDA/Revenus locatifs qui devrait rester supérieur à 84% en 2013.
- un nombre sans précédent de projets L'Esprit Voisin mis en chantier en 2013 pour des livraisons programmées en 2014 et 2015. 4 livraisons de projets sont prévues en 2013. Les investissements attendus en 2013 représentent un montant de l'ordre de 80 millions d'euros.
- le développement d'activités de gestion pour compte de tiers qui devrait générer des honoraires d'asset management représentant un minimum de 0,25% de la GAV (valeur vénale) des actifs sous gestion et des honoraires de commercialisation.

(1) Incluant des compléments de prix estimatifs d'un montant de 17 millions d'euros sur les lots vacants.

- le déploiement du concept de *Foncière Commerçante* : 17 centres devraient être déployés fin 2013.

Les résultats 2013 de Mercialys seront, par ailleurs, sensiblement marqués par le recentrage des actifs opéré en 2012 et début 2013 qui va conduire à une baisse des loyers nets et devrait avoir un impact négatif sur la variation du résultat des opérations (FFO) entre 2013 et 2012 de (15)% à (20)% selon les dates effectives de cession. Le résultat des opérations (FFO) retraité sera en hausse grâce à la création de valeur conduite sur le portefeuille *core*.

2.7 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ MÈRE MERCIALYS SA

(en millions d'euros)	**2012 ***	**Exercice 2011 ***
Revenus locatifs	136,8	137,5
Résultat net	129,1	141,9

* *Comptes sociaux.*

2.7.1 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 (SIIC). Elle détient 100 des 105 actifs commerciaux détenus par l'ensemble du groupe Mercialys ainsi que des participations dans :

- des foncières filiales de la Société (détenant 5 actifs commerciaux : Brest, La Caserne de Bonne, Istres, Narbonne, Pau Lons et 5 extensions sur des sites existant : Annecy, Castres, Le Puy, Ste-Marie et Fréjus) ;
- deux sociétés de gestion : Mercialys Gestion et Corin Asset Management ;
- une 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 ;
- une société en charge d'un projet de promotion immobilière relatif à la construction d'une extension de galerie commerciale ;
- un OPCI (Organisme de Placement Collectif en Immobilier) créé en 2011.

Les revenus de Mercialys SA sont principalement constitués des revenus des immeubles et, pour une part marginale, par le placement de sa trésorerie.

2.7.2 Commentaire sur les comptes

Au cours de l'exercice 2012, la société Mercialys SA, a enregistré un revenu locatif de 136,8 millions d'euros et un résultat net de 129,1 millions d'euros.

La Société détenant la quasi-totalité des sites commerciaux détenus par le groupe Mercialys, il convient pour comprendre les principaux événements affectant l'activité 2012 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 2012 s'élève à 1 812,0 millions d'euros et inclut notamment :

- des immobilisations nettes pour un montant de 1 436,2 millions d'euros ; et
- une trésorerie nette pour un montant de 205,2 millions d'euros.

Les capitaux propres de la Société s'élèvent à 680,9 millions d'euros.

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

- paiement d'une distribution exceptionnelle de 10,87 euros/action : (998,8) millions d'euros ;
- paiement du solde du dividende au titre de l'exercice 2011 de 0,67 euro/action : (61,6) millions d'euros ;
- paiement d'un acompte sur dividende au titre de l'exercice 2012 de 0,25 euro/action : (23,0) millions d'euros ;
- résultat de l'exercice 2012 : +129,1 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 31/12/2012	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	Échues	Total
Dettes fournisseurs et comptes rattachés						**10 877**
Dettes fournisseurs	*4 865*	*1 658*	*-*	*-*	*565*	*7 089*
Factures non parvenues						*3 789*
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés						**4 145**
Dettes fournisseurs d'immobilisations	*350*	*19*	*-*	*-*	*328*	*698*
Factures non parvenues						*3 447*

L'échéancier des dettes fournisseurs au 31/12/2011 est disponible dans le rapport financier inclus dans le Document de Référence 2011 du Groupe.

2.8 MESURES DE PERFORMANCE EPRA

A. Résultat et résultat par action EPRA

(en milliers d'euros)	2012	Commentaires
Résultat net part du groupe issu des États financiers IFRS	**143 408**	
Les ajustements destinés à calculer le résultat EPRA excluent :		
Les profits et pertes sur la cession des immeubles de placement et des titres de participations	(61 624)	*Annulation des plus-values nettes des frais acte en main*
Les profits et pertes sur la cession des actifs de développement	(10 290)	*Annulation de la marge de promotion immobilière nette d'impôts*
L'impôt sur les plus ou moins-values de cession	5 884	*Réintégration de l'impôt sur la marge de promotion immobilière*
Les changements liés à la mise à la juste valeur des instruments financiers et les coûts associés	(269)	*Annulation du produit lié à l'inefficacité du swap, net d'impôt*
RÉSULTAT EPRA	**77 109**	
RÉSULTAT PAR ACTION EPRA *(en euros par action)*	**0,84**	*En considérant le nombre moyen d'actions non dilué (basic); le Résultat par action EPRA dilué ressort également à 0,84 euros*

B. Actif net réévalué (ANR) EPRA

(en milliers d'euros)	2012	Commentaires
Capitaux propres part du Groupe issus des États financiers IFRS	**737 497**	
Effet de l'exercice des options, convertibles et autres titres de capitaux propres	(553)	
ANR dilué, après l'exercice des options, convertibles et autres titres de capitaux propres	**736 944**	
Inclure :		
La réévaluation des immeubles de placement (IAS 40)	860 938	*Annulation des VNC et intégration de la juste valeur des actifs (y compris baux à construction)*
ANR EPRA	**1 597 882**	
ANR EPRA PAR ACTION *(en euros par action)*	**17,38**	*En considérant le nombre moyen d'actions dilué*

C. Actif réévalué triple net EPRA (EPRA NNNAV)

(en milliers d'euros)	2012	Commentaires
ANR EPRA	**1 597 882**	
Inclure :		
La juste valeur de la dette	(5 600)	*Intégration de l'impact de la mise à la juste valeur de la partie non couverte de la dette obligataire*
NNNAV EPRA	**1 592 282**	
NNNAV EPRA PAR ACTION *(en euros par action)*	**17,32**	*En considérant le nombre moyen d'actions dilué*

D. Taux de rendement initial net (Net Initial Yield) EPRA et Taux de rendement initial net majoré (« topped-up » NIY)

(en millions d'euros)	2012		Commentaires
Immeubles de placement - détenus à 100 %	2 442,0		*Valeur vénale hors droits*
Actifs en développement (-)	(16,3)		*Valeur vénale hors droits*
Valeur du portefeuille d'actifs achevés hors droits	**2 425,7**		
Droits de mutation	135,4		*Droits de mutation d'expertise (6,2% ou 2% selon l'actif)*
Valeur du portefeuille d'actifs achevés droits inclus	**2 561,1**	**B**	
Revenus locatifs annualisés	143,6		*Loyers annualisés actuels, loyers variables et revenus du Specialty leasing au 31/12/2012, hors vacants*
Charges non récupérables (-)	(3,5)		*Charges courantes non recouvrables sur les actifs détenus au 31/12/2012*
Loyers nets annualisés	**140,0**	**A**	
Gain théorique relatif à l'expiration des paliers, franchises et autres avantages locatifs consentis aux preneurs	2,1		*Gain de loyer sur les franchises, paliers de loyer et autres avantages consentis aux locataires au 31/12/2012*
Loyers nets annualisés majorés	**142,1**	**C**	
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET (NET INITIAL YIELD) EPRA	**5,47%**	**A/B**	
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET MAJORÉ (« TOPPED-UP » NIY)	**5,55%**	**C/B**	

3

Patrimoine et évaluation

3.1 UN PATRIMOINE ÉVALUÉ À 2 561 MILLIONS D'EUROS DROITS INCLUS AU 31 DÉCEMBRE 2012 30

3.2 UN PORTEFEUILLE D'ACTIFS COMMERCIAUX DIVERSIFIÉS 31

3.3 UNE IMPLANTATION DANS DES ZONES GÉOGRAPHIQUES À FORT POTENTIEL 32

3.1 UN PATRIMOINE ÉVALUÉ À 2 561 MILLIONS D'EUROS DROITS INCLUS AU 31 DÉCEMBRE 2012

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 2012 et au 31 décembre 2012 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.

Au 31 décembre 2012, Atis Real, Catella, Galtier et Icade ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys :

- BNP Real Estate Valuation a réalisé l'expertise des sites Hypermarchés, soit 78 sites au 31 décembre 2012, en réalisant une visite *in situ* sur 7 de ces sites au cours du 2nd semestre 2012, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2012 pour les autres sites. 13 sites avaient fait l'objet d'une visite *in situ* au cours du 1er semestre 2012 ;
- Catella a réalisé l'expertise des sites Supermarchés, soit 11 sites au 31 décembre 2012, sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2012 ;
- Galtier a réalisé l'expertise pour le complément des actifs Mercialys, soit 14 sites au 31 décembre 2012 sur la base d'une visite *in situ* sur 4 sites au cours du 2nd semestre 2012 et d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2012 pour les autres sites ;
- Icade a réalisé l'expertise du centre La Caserne de Bonne situé à Grenoble ainsi que l'expertise d'un site situé en région parisienne sur la base d'une actualisation des expertises au 30 juin 2012.

Une consultation sera lancée au premier semestre 2013 afin de désigner de nouveaux experts dans le cadre du processus de rotation régulier mis en place par la Société.

Au cours de l'année 2012, 8 projets L'Esprit Voisin ont été livrés, représentant 117 nouvelles boutiques et une valeur locative de 8,2 millions [1] d'euros en année pleine pour une surface GLA de 68 000 m² créée, restructurée et/ou rénovée.

Dans le même temps, 7 centres ont bénéficié en 2012 d'une rénovation au concept L'Esprit Voisin.

Par ailleurs, notre site de Fontaine-lès-Dijon s'est renforcé avec la livraison par les équipes de développement Casino d'un *retail park* qui s'est ouvert en face de notre centre commercial.

Comme annoncé par la Société le 9 février 2012, le recentrage du portefeuille sur des actifs adaptés au concept de *Foncière Commerçante* (par leur maturité ou leur taille) a conduit au lancement d'un programme de cessions exceptionnel en 2012 : 47 actifs ont été cédés ou faisaient l'objet d'une offre ferme, ce qui représente 472 millions d'euros [2], actes en main, au 13 février 2013. La part des cessions réalisées en 2012 représente un montant de 232 millions d'euros, acte en main.

Les sites acquis durant l'exercice 2012 ont été valorisés comme suit au 31 décembre 2012 :

- Les extensions L'Esprit Voisin acquises ont été valorisées par intégration dans l'expertise globale du site.
- La moyenne surface acquise auprès d'un tiers sur le centre commercial existant d'Angers - Espace Anjou a été valorisée à son prix d'acquisition.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine au 31 décembre 2012 ressort à 2 561,1 millions d'euros droits inclus (et à 2 425,7 millions d'euros hors droits) contre 2 639,9 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2011 (et 2 499,5 millions d'euros hors droits).

La valeur du portefeuille droit inclus s'inscrit donc en baisse de 3,0% sur 12 mois (et en hausse de +2,4% à périmètre constant [3]).

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,85% au 31 décembre 2012, contre 5,8% au 30 juin 2012 et au 31 décembre 2011.

(1) Inclut 2,5 millions d'euros de loyers annualisés relatifs à l'extension de Pessac cédée en VEFA à l'OPCI créé en partenariat avec Union Investment.

(2) Incluant des compléments de prix estimatifs d'un montant de 17 millions d'euros sur les lots vacants.

(3) Sites constants en surface.

L'évolution de la valeur vénale des actifs sur l'exercice 2012 provient donc :

- de la hausse des loyers à périmètre constant pour +103 millions d'euros ;
- des variations de périmtre (acquisitions nettes des cessions) pour (138) millions d'euros ;
- de la légère augmentation du taux de capitalisation moyen qui a un impact de (44) millions d'euros.

Classification [1]	Taux de capitalisation moyen [2] 31/12/2012	Taux de capitalisation moyen [2] 30/06/2012	Taux de capitalisation moyen [2] 31/12/2011
Grands Centres Régionaux et Commerciaux	5,6%	5,4%	5,4%
Centres Locaux de Proximité	6,5%	6,5%	6,5%
Ensemble du portefeuille [3]	5,85%	5,8%	5,8%

(1) Classification conforme à la nomenclature CNCC.
(2) Taux calculés sur la base de loyers d'expertise intégrant les loyers des locaux occupés et des locaux vacants.
(3) Incluant les autres actifs (GSA, GSS, Cafétérias indépendantes et autres sites isolés).

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 superettes franchisés (Leader Price ou Vival), quelques grandes surfaces spécialisées isolées et quelques superettes Casino constituent les autres sites du portefeuille.

Au 31 décembre 2012 le patrimoine de Mercialys était constitué d'un ensemble comprenant 1 Grand Centre Régional (Besançon - Chateaufarine), 30 Grands Centres Commerciaux, 39 Centres Locaux de Proximité, 1 grande surface alimentaire, 6 grandes surfaces spécialisées, 11 cafétérias indépendantes et 17 autres actifs divers (galeries de services, superettes), représentant une surface locative brute bâtie totale d'environ 640 500 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 2012, ainsi que les loyers qu'il a générés au cours de l'exercice 2012 :

		Valeur d'expertise au 31/12/12 DI		Surface locative brute au 31/12/12		Loyers nets expertise	
Catégorie d'actif immobilier	**Nombre d'actifs au 31/12/12**	*(en millions d'euros)*	*(%)*	*(m²)*	*(%)*	*(en millions d'euros)*	*(%)*
Grands Centres Régionaux et Commerciaux	31	1 868,3	73%	413 900	64%	103,9	69%
Centres Locaux de Proximité	39	618,9	24%	181 900	28%	40,0	27%
GSA	1	1,8	n/s	6 900	1%	0,1	n/s
GSS	6	10,2	n/s	6 700	1%	0,9	1%
Cafétérias indépendantes	11	23,7	1%	12 200	2%	1,6	1%
Autres sites [1]	17	21,5	1%	19 000	3%	2,1	1%
Sous-total Actifs bâtis	**105**	**2 544,5**	**99%**	**640 500**	**99%**	**148,6**	**99,2%**
Actifs en développement (extensions)	2	16,6	1%	7 200 [2]	1%	1,2	1%
TOTAL	**105**	**2 561,1**	**100%**	**647 800**	**100%**	**149,8**	**100%**

(1) Principalement galerie de services et superettes.
(2) Emprise au sol future estimée lors de l'apport d'actifs.
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 sont situés en régions ou outremer, le solde (5%) situé à Paris et dans ses environs. Historiquement implanté dans le centre est de la France (Saint-Étienne), le groupe Casino a progressivement étendu son implantation aux régions avoisinantes (Loire, Haute-Loire, Rhône, etc.) 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'exprtise DI** (*millions d'euros*)	%	**Surface locative brute** (*m²*) *	%
Sud Ouest	25	352,7	14%	102 100	16%
Ouest	18	656,9	26%	143 000	22%
Rhône Alpes	18	488,2	19%	124 400	19%
Sud Est	18	409,6	16%	110 100	17%
Nord Est	10	236,2	9%	66 800	10%
Ile-de-France	6	138,9	5%	28 600	4%
Corse	5	129,0	5%	42 000	6%
Réunion	5	149,6	6%	30 800	5%
TOTAL	**105**	**2 561,1**	**100%**	**647 800**	**100%**

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

DÉTAIL DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2012

Nom et désignation du complexe	Type de l'actif détenu par Mercialys *	Année de construction	Restructuration/ Rénovation (Année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/12	Surface bâtie du C.C. au 31/12/12	Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/12	Participation Mercialys/ C.C. au 31/12/12
Corse							
Ajaccio Rocade Mezzavia *(Géant + 46 boutiques + 1 MS + 1 restauration)*	GCC	1989	2011	27 298 m²	11 547 m²	17 264 m²	60%
Bastia Port Toga *(Géant + 14 boutiques)*	CLP	1991		7 034 m²	1 699 m²	4 220 m²	60%
Bastia Rocade de Furiani *(Géant + 48 boutiques + 1 MS + 1 restauration)*	GCC	1969	2003	24 498 m²	10 641 m²	8 819 m²	60%
Corte *(SM Casino + 12 boutiques)*	CLP	2004		5 831 m²	1 704 m²	3 499 m²	60%
Porto Vecchio *(Géant + 31 boutiques + 2 MS)*	CLP	1972	2003	14 043 m²	5 822 m²	8 182 m²	58%
Île-de-France							
Amilly-Montargis *(Géant + 1 caf + 16 boutiques + 1 MS)*	CLP	1976	2009	14 485 m²	2 601 m²	2 601 m²	100%
Bagneux Nationale 20 *(SM Casino + 1 cafétéria)*	CAF	1970	2001	3 136 m²	1 049 m²	1 049 m²	100%
Massena *(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%
Paris Saint-Didier *(SM Casino + 20 boutiques)*	CLP	1990	2010	8 554 m²	6 247 m²	5 033 m²	81%
Saint-Denis Porte de Paris *(Leader Price DCF Mercialys + 1 cafétéria)*	CAF	1975	1998	2 900 m²	2 900 m²	2 900 m²	100%
La Réunion							
Le-Port-Sacré-Cœur (Géant + 40 boutiques + 5 MS)	CLP	2002		27 024 m²	12 521 m²	12 521 m²	100%
Saint-Benoît-Beaulieu *(Jumbo + 22 boutiques + 2 MS)*	CLP	2000		7 492 m²	2 014 m²	2 014 m²	100%
Saint-Pierre-Front-de-Mer *(Jumbo + 26 boutiques + 1MS)*	CLP	1987	1991	12 730 m²	3 219 m²	3 219 m²	100%
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)*	CLP	1992		10 457 m²	898 m²	898 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%
Auxerre *(Géant + cafétéria + 21 boutiques + 1 MS)*	GCC	1988	2011	18 383 m²	7 295 m²	7 295 m²	100%
Besançon – Chateaufarine *(Géant + 1 cafétéria + 72 boutiques + 10 MS)*	GCR	1971	2009	58 218 m²	39 214 m²	32 944 m²	84%
Châlon-sur-Saône *(Géant + 1 cafétéria + 11 boutiques + 2 MS)*	CLP	1973	2001	21 998 m²	6 308 m²	4 840 m²	77%
Dijon – Chenôve *(Géant + 1 cafétéria + 47 boutiques + 5 MS)*	GCC	1974	1999	36 092 m²	15 848 m²	15 848 m²	100%
Exincourt *(Géant + 1 cafétéria + 16 boutiques + 2 MS)*	AUTRE	1969		24 573 m²	10 849 m²	208 m²	2%
Fontaine-lès-Dijon *(Géant + 1 cafétéria + 11 boutiques + 2 MS)*	CLP	1983	2010	14 599 m²	3 224 m²	3 224 m²	100%

Nom et désignation du complexe	Type de l'actif détenu par Mercialys *	Année de construction	Restructuration/ Rénovation (Année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/12	Surface bâtie du C.C. au 31/12/12	Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/12	Participation Mercialys/ C.C. au 31/12/12
Joigny *(1 VIVAL + 1 boutique)*	SUP	1985		1 381 m²	1 381 m²	1 381 m²	100%
Troyes – Barberey *(Géant + 1 cafétéria + 14 boutiques + 3 MS)*	AUTRE	1968	1999	25 140 m²	9 969 m²	350 m²	4%
Ouest							
Angers – Espace Anjou *(Géant + 1 cafétéria + 91 boutiques + 5 MS)*	GCC	1994		37 197 m²	23 868 m²	23 868 m²	100%
Angoulême – Champniers *(Géant + 1 cafétéria + 56 boutiques)*	GCC	1972	1994	35 315 m²	13 867 m²	10 919 m²	79%
Brest *(Géant + 1 cafétéria + 60 boutiques + 5 MS)*	GCC	1968	2010	37 735 m²	15 910 m²	15 910 m²	100%
Chartres – Lucé *(Géant + 1 cafétéria + 38 boutiques + 3 MS)*	GCC	1977	2011	27 362 m²	9 714 m²	9 714 m²	100%
Châteauroux - Saint-Maur *(1 MS)*	GSS	2006		23 557 m²	23 557 m²	900 m²	4%
Châteauroux *(1 cafétéria dans un CC Carrefour)*	CAF	1984		760 m²	760 m²	760 m²	100%
Cholet *(Géant + 1 cafétéria + 37 boutiques)*	GCC	1972	1993	24 665 m²	5 485 m²	1 355 m²	25%
Confolens - Vienne *(1 franchisé SM Casino)*	GSA	1981	1994	6 870 m²	6 870 m²	6 870 m²	100%
Lanester *(Géant + 1 cafétéria + 1 MS + 64 boutiques)*	GCC	1970	2009	31 737 m²	9 374 m²	9 374 m²	100%
Lannion *(Géant + 1 cafétéria + 30 boutiques)*	CLP	1973	2011	13 347 m²	2 948 m²	2 948 m²	100%
Morlaix *(Géant + 40 boutiques + 2 MS)*	CLP	1980	2007	23 375 m²	7 963 m²	2 558 m²	32%
Niort Est *(Géant + 1 cafétéria + 50 boutiques + 2 MS)*	GCC	1972	2004	27 351 m²	10 569 m²	10 569 m²	100%
Poitiers – BeauLieu pour une promenade *(Géant + 1 cafétéria + 64 boutiques + 2 MS)*	GCC	1972	2006	31 569 m²	10 925 m²	9 277 m²	85%
Quimper – Cornouaille *(Géant + 1 cafétéria + 82 boutiques + 7 MS)*	GCC	1969	2012	32 665 m²	14 263 m²	14 263 m²	100%
Quimper – Ergue Armel *(SM Casino + 4 boutiques)*	GDS	1987	2000	2 278 m²	311 m²	311 m²	100%
Rennes Saint-Grégoire *(Géant + 1 cafétéria + 86 boutiques + 2 MS)*	GCC	1971	1999	32 555 m²	14 809 m²	8 175 m²	55 %
Saint-Brieuc *(Géant + 1 cafétéria + 18 boutiques + 1 MS)*	GCC	1983	1995	20 802 m²	6 618 m²	5 487 m²	83%
Tours – La-Riche-Soleil *(Géant + 1 cafétéria + 49 boutiques + 2 MS)*	GCC	2002		25 571 m²	9 689 m²	9 689 m²	100%
Rhône-Alpes							
Albertville *(Géant + 1 cafétéria + 32 boutiques + 2 MS)*	CLP	1977	2011	23 612 m²	9 236 m²	9 236 m²	100%
Annecy – Arcal'Oz *(9 MS)*	GCC	2007		13 157 m²	13 157 m²	13 157 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%
Annemasse *(Géant + 1 cafétéria + 36 boutiques + 3 MS)*	GCC	1977	2011	24 946 m²	9 112 m²	9 112 m²	100%
Clermont – Nacarat *(Géant + 1 cafétéria + 53 boutiques + 1 MS)*	GCC	1979	2006	34 969 m²	13 923 m²	13 923 m²	100%
Firminy *(Géant + 1 cafétéria + 4 boutiques)*	AUTRE	1983	1996	8 349 m²	1 444 m²	2 m²	0%
Grenoble - La Caserne de Bonne *(Monoprix + 48 boutiques + 5 MS + 4 bureaux)*	GCC	2010		19 935 m²	19 935 m²	19 935 m²	100%

Nom et désignation du complexe	Type de l'actif détenu par Mercialys *	Année de construction	Restructuration/ Rénovation (Année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/12	Surface bâtie du C.C. au 31/12/12	Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/12	Participation Mercialys/ C.C. au 31/12/12
La Ricamarie *(Géant + 1 cafétéria + 30 boutiques + 2 MS)*	AUTRE	1976	2001	29 366 m²	10 069 m²	1 404 m²	14%
Mégève *(SM Casino + 1 bowling)*	GSS	1992		2 000 m²	800 m²	800 m²	100%
Roanne *(SM Casino + 1 cafétéria + 1 boutique)*	CAF	1971	1994	872 m²	872 m²	872 m²	100%
Saint-Étienne – Monthieu *(Géant + 1 cafétéria + 35 boutiques + 4 MS)*	GCC	1972	2009	37 031 m²	11 863 m²	11 863 m²	100%
Saint-Martin-d'Hères *(Géant + 1 cafétéria + 38 boutiques)*	CLP	1969	2011	19 347 m²	3 627 m²	3 627 m²	100%
Tassin-la-Demi-Lune *(SM Casino + 1 cafétéria + 1 boutique)*	CAF	1978	2001	2 664 m²	1 750 m²	1 750 m²	100%
Valence 2 *(Géant + 1 cafétéria + 58 boutiques)*	GCC	1972	2012	19 155 m²	6 931 m²	6 931 m²	100%
Valence Sud *(Géant + 1 cafétéria + 22 boutiques + 1 MS)*	CLP	1968	2009	16 250 m²	3 764 m²	3 764 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%
Villars *(1 cafétéria dans un CC)*	CAF	1985		30 931 m²	30 931 m²	931 m²	3%
Sud-Est							
Aix-en-Provence *(1 MS sur le site Géant)*	GSS	1982	2006	21 407 m²	5 584 m²	1 097 m²	20%
Arles *(Géant + 1 cafétéria + 30 boutiques + 2 MS)*	CLP	1979	2009	26 791 m²	10 828 m²	7 328 m²	68%
Avignon Cap Sud - Boutiques *(Géant + 1 cafétéria + 3 boutiques + 3 MS)*	AUTRE	1973	2004	44 061 m²	31 693 m²	1 179 m²	4%
Fréjus *(Géant + 1 cafétéria + 48 boutiques + 2 MS)*	CLP	1972	2012	22 481 m²	8 291 m²	8 291 m²	100%
Gap *(Géant + 1 cafétéria + 22 boutiques + 1 MS)*	CLP	1980	2011	20 938 m²	12 172 m²	12 172 m²	100%
Hyères *(Géant + 1 cafétéria + 1 MS)*	GSS	1993		18 202 m²	5 449 m²	902 m²	17%
Istres *(Géant + 1 cafétéria + 45 boutiques + 1 MS)*	CLP	1989	2012	25 584 m²	12 033 m²	6 300 m²	52%
La Foux *(Géant + 1 cafétéria + 30 boutiques + 1 MS)*	CLP	1980	2000	12 554 m²	4 113 m²	2 335 m²	57%
Le Muy *(SM Casino + 12 boutiques)*	GDS	1986	2002	2 404 m²	821 m²	821 m²	100%
Mandelieu *(Géant + 1 cafétéria + 45 boutiques + 3 MS)*	GCC	1977	2009	31 954 m²	8 247 m²	8 247 m²	100%
Marseille – La Valentine *(Géant + 1 cafétéria + 70 boutiques + 3 MS)*	GCC	1970	2011	61 439 m²	32 271 m²	32 271 m²	100%
Marseille – Barneoud *(Géant + 1 cafétéria + 6 boutiques)*	GCC	1974	1995	46 421 m²	20 098 m²	7 674 m²	38%
Marseille – Delprat *(SM Casino + 10 boutiques)*	CLP	2001		7 990 m²	5 510 m²	5 510 m²	100%
Marseille – Les Olives *(Leader Price DCF Mercialys + 2 boutiques)*	GDS	1986		1 670 m²	1 670 m²	1 670 m²	100%
Marseille – Michelet *(Géant + 14 boutiques)*	CLP	1971	2001	23 447 m²	10 692 m²	10 692 m²	100%
Salon-de-Provence *(Géant + 1 cafétéria + 3 boutiques)*	CLP	1979	2011	10 810 m²	933 m²	933 m²	100%
Toulon – La Valette *(SM Casino + 1 cafétéria + 1 boutique)*	GDS	1967	1998	1 656 m²	223 m²	4 m²	2%

Nom et désignation du complexe	Type de l'actif détenu par Mercialys *	Année de construction	Restructuration/ Rénovation (Année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/12	Surface bâtie du C.C. au 31/12/12	Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/12	Participation Mercialys/ C.C. au 31/12/12
Villeneuve – Loubet *(Géant + 1 cafétéria + 7 boutiques)*	CLP	1970	2011	15 741 m²	2 723 m²	2 723 m²	100%
Sud-Ouest							
Albi *(SM Casino + 1 cafétéria + 1 boutique)*	GDS	1980		1 005 m²	1 005 m²	1 005 m²	100%
Anglet *(Géant + 1 cafétéria + 10 boutiques)*	CLP	1976	1996	18 315 m²	1 663 m²	1 663 m²	100%
Aurillac *(1 Géant + 1 cafétéria + 14 boutiques + 1 MS)*	CLP	1988	2004	15 360 m²	4 345 m²	2 904 m²	67%
Basso Cambo Toulouse *(Géant + 1 cafétéria + 20 boutiques + 2 MS)*	AUTRE	1970	1993	24 171 m²	8 487 m²	4 360 m²	51%
Béziers *(Géant + 1 cafétéria + 48 boutiques + 4 MS)*	AUTRE	1987	2009	24 100 m²	12 083 m²	83 m²	1%
Boe AGEN *(Géant + 1 cafétéria + 24 boutiques + 1 MS)*	CLP	1969	2009	18 855 m²	5 499 m²	5 499 m²	100%
Bordeaux – Cauderan *(SM Casino + 1 cafétéria + 1 boutique)*	CAF	1986	1997	2 394 m²	787 m²	787 m²	100%
Brive-la-Gaillarde *(SM Casino + 7 boutiques + 2 MS)*	GDS	1969	2003	6 791 m²	3 829 m²	3 829 m²	100%
Brive-Malemort *(1 Géant + 1 cafétéria + 34 boutiques + 2 MS)*	CLP	1972	2001	21 047 m²	5 460 m²	5 460 m²	100%
Canet-en-Roussillon *(SM Casino + 1 cafétéria + 1 restauration + 5 MS)*	CAF	1984	2003	6 951 m²	3 536 m²	772 m²	22%
Carcassonne – Salvaza *(Géant + 1 cafétéria + 34 boutiques + 2 MS)*	CLP	1982	1994	18 786 m²	4 551 m²	1 051 m²	23%
Castres *(Géant + 1 cafétéria + 36 boutiques)*	CLP	1970	2010	15 188 m²	5 030 m²	5 030 m²	100%
Marmande *(Géant + 1 cafétéria)*	CAF	1973	1996	7 133 m²	746 m²	746 m²	100%
Millau *(Géant + 1 cafétéria + 2 boutiques + 1 MS)*	CLP	1986	2005	11 859 m²	3 735 m²	2 643 m²	71%
Montauban *(Géant + 1 cafétéria + 34 boutiques)*	CLP	1994	2012	19 786 m²	6 345 m²	3 834 m²	60%
Montpellier – Argelliers Autoroute *(Géant + 1 cafétéria + 27 boutiques + 2 MS)*	CLP	1973	2005	18 725 m²	3 566 m²	3 566 m²	100%
Montpellier – Celleneuve *(Géant + 1 cafétéria + 15 boutiques + 2 MS)*	AUTRE	1970	2012	8 117 m²	2 281 m²	1 078 m²	47%
Narbonne *(Géant + 1 cafétéria + 27 boutiques + 2 MS)*	CLP	1972	2012	21 029 m²	10 796 m²	10 796 m²	100%
Narbonne *(SM Casino + 1 cafétéria)*	CAF	1981	2003	2 660 m²	952 m²	952 m²	100%
Nîmes – Cap Costières *(Géant + 1 cafétéria + 63 boutiques + 5 MS)*	GCC	2003		27 652 m²	18 046 m²	18 046 m²	100%
Pau – Lons *(Géant + 1 cafétéria + 25 boutiques)*	CLP	1990	2000	16 075 m²	3 106 m²	3 106 m²	100%
Rodez *(Géant + 1 cafétéria + 20 boutiques + 1 MS)*	CLP	1984	2012	16 846 m²	4 402 m²	1 986 m²	45%
Saint-André-de-Cubzac *(Géant + 1 cafétéria + 21 boutiques + 1 MS)*	AUTRE	1986	2001	16 815 m²	4 420 m²	1 097 m²	25%
Tarbes *(Géant + 1 cafétéria + 6 boutiques)*	CLP	1974	1991	15 313 m²	3 760 m²	1 445 m²	38%
Toulouse – Fenouillet *(Géant + 1 cafétéria + 46 boutiques + 3 MS)*	GCC	1978	1992	39 056 m²	20 271 m²	20 271 m²	100%

* *Conforme à la nomenclature CNCC (GCR : Grand centre régional, GCC : Grand centre commercial, CLP : Centre local de proximité, CAF : cafétéria, GDS : Galerie de services, GSA : Grande surface alimentaire, GSS : Grande surface spécialisée, SUP : Superette, AUTRE : notamment lots isolés).*

4

Vie boursière

4.1 VOLUMES TRAITÉS ET ÉVOLUTION DES COURS DEPUIS 18 MOIS (SOURCE EURONEXT PARIS) 38

4.2 RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE AU 31 JANVIER 2013 39

4.3 FRANCHISSEMENTS DE SEUILS 39

4.4 PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS 40

4.4.1 Programme de rachat en cours 40

4.4.2 Descriptif du programme de rachat d'actions par la Société soumis à l'autorisation des actionnaires 41

4.5 CONVENTION D'ACTIONNAIRES 42

4.6 POLITIQUE DE DISTRIBUTION 43

4.7 POLITIQUE DE COMMUNICATION 44

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 ET 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		
2011				
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	25,165	22,800	1 864	44 424
2012				
Janvier	27,300	23,610	14 734	51 534
Février	28,385	25,915	22 768	117 742
Mars	27,650	25,310	22 859	90 267
Avril	26,625	14,300*	28 663	115 099
Mai	15,350	14,560	15 723	32 066
Juin	15,110	14,000	12 933	28 917
Juillet	16,090	14,550	12 726	28 092
Août	16,800	16,000	6 986	18 761
Septembre	16,655	15,975	10 668	28 369
Octobre	16,305	15,760	9 283	31 496
Novembre	16,790	15,445	8 874	37 622
Décembre	17,285	15,975	8 818	46 851
2013				
Janvier	17,500	16,260	10 607	42 725

* *Du fait de la distribution exceptionnelle de réserves et de primes le 20 avril 2012, approuvées par l'Assemblée générale ordinaire du 13 avril 2012, le cours de l'action Mercialys a fait l'objet d'un ajustement en avril 2012.*

4.2 RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE AU 31 JANVIER 2013

	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]	36 969 014	40,17	36 969 014	40,25
Groupe Generali [2]	7 373 745	8,01	7 373 745	8,03
Autodétention [3]	176 300	0,19	-	-
Public	47 503 767	51,62	47 503 767	51,72
TOTAL	**92 022 826**	**100,00**	**91 846 526**	**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 40,17% du capital représentant 40,25% des droits de vote à travers principalement la société La Foréziennne de Participations (filiale de la société L'Immobilière Groupe Casino) qui détient directement 40,14% du capital (représentant 40,22% des droits de vote).
(2) Information communiquée par la Société (position au 31 janvier 2013).
(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 mensuelle 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).

À la connaissance de la Société, aucun actionnaire, autre que ceux indiqués ci-dessus, ne détient, au 31 janvier 2013, plus de 5% du capital et des droits de vote de la Société.

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.

À 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 2012 au 31 janvier 2013 sont reprises dans la partie 11. Informations complémentaires (cf. section 11.4.5 page 232).

4.4 PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

4.4.1 Programme de rachat en cours

L'Assemblée générale ordinaire du 13 avril 2012 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 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 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 30 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 5 % 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 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.

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 OPÉRATIONS RÉALISÉES EN 2012 ET JUSQU'AU 31 JANVIER 2013

4.4.1.1.1 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'Autorité des marchés financiers (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 2012, 2 405 752 actions Mercialys ont été achetées au prix moyen de 20,26 euros et 2 292 981 actions Mercialys ont été cédées au prix moyen de 19,95 euros. Au 31 décembre 2012, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 115 771 actions et 6 350 020 euros.

Du 1er janvier au 31 janvier 2012, 229 046 actions ont été achetées au prix moyen de 16,79 euros et 168 517 actions ont été cédées au prix moyen de 16,79 euros. Au 31 janvier 2013, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 176 300 actions et 5 334 214 euros.

4.4.1.1.2 Autres opérations

Au cours de la période du 1er février 2011 au 31 janvier 2013 (période de 24 mois) 27 689 actions ont été annulées (actions annulées le 30 novembre 2011).

Entre le 1er janvier 2013 et le 31 janvier 2013, hormis les opérations décrites ci-dessus, la Société n'a procédé à aucune autre opération sur ses propres titres.

4.4.1.1.3 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 2012, ainsi que du 1er janvier au 31 janvier 2013 et indique le nombre d'actions propres détenues par la Société :

	Nombre d'actions	% du capital
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2011	**3 000**	**N/S**
Nombre d'actions acquises dans le cadre du contrat de liquidité	2 405 752	
Nombre d'actions cédées dans le cadre du contrat de liquidité	(2 292 981)	
Nombre d'actions acquises dans le cadre du contrat de mandat	0	
Nombre d'actions annulées	0	
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2012	**115 771**	**0,13%**
Nombre d'actions acquises dans le cadre du contrat de liquidité	229 046	
Nombre d'actions cédées dans le cadre du contrat de liquidité	(168 517)	
NOMBRE D'ACTIONS DÉTENUES AU 31 JANVIER 2012	**176 300**	**0,19%**

La situation de la Société au 31 décembre 2012 et 31 janvier 2013 est la suivante :

	31/12/2012	31/01/2013
Nombre de titres détenus en portefeuille	115 771	176 300
Pourcentage de capital autodétenu de manière directe et indirecte	0,13%	0,19%
Nombre de titres annulés au titre des 24 derniers mois	(27 689)	(27 689)
Valeur comptable du portefeuille *(en millions d'euros)*	1,90	2,94
Valeur de marché du portefeuille *(en millions d'euros)*	1,99 (1)	2,89 (2)

(1) Valeur déterminée en millions d'euros sur la base du dernier cours au 31 décembre 2012, soit 17,15 euros.
(2) Valeur déterminée en millions d'euros sur la base du dernier cours au 31 janvier 2013, soit 16,395 euros.

La société Mercialys n'a pas de positions ouvertes sur des produits dérivés. Les 176 300 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 devrait être proposé à l'Assemblée Générale ordinaire du 21 juin 2013 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 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 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 pourraient 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 incluraient 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 pourraient, 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 25 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 10% du nombre total des actions, soit sur la base du capital au 31 janvier 2013, déduction faite des 176 300 actions détenues en propre ou dans le cadre de l'autocontrôle au 31 janvier 2013, et sauf à les avoir annulées ou cédées au préalable, à 9 025 982 actions, représentant 9,81% du capital, pour un montant maximal de 225 649 550,00 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 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.

L'autorisation conférée au Conseil d'Administration serait donnée pour une durée de dix-huit mois. Elle mettrait fin et remplacerait celle précédemment accordée par la onzième résolution de l'Assemblée générale ordinaire du 13 avril 2012.

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'envisageaient 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).

Le dernier engagement se poursuivant en 2012, sur le vote pour nomination d'un représentant du Groupe AXA, a cessé de produire ses effets le 31 octobre 2012, par la suite du franchissement de seuils à la baisse (4,94%) par la SCI Vendôme Commerces et la société Stabilis, déclaré auprès de l'AMF le 5 novembre 2012, complété le 6 novembre 2012.

Cette constatation a fait l'objet d'une publication auprès de l'AMF.

Au 31 janvier 2013, il n'existe pas, à la connaissance de la Société, de convention 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 23 juillet 2012, la distribution d'un acompte sur dividende au titre de l'exercice 2012 d'un montant de 0,25 euro par action qui a été mis en paiement le 15 octobre 2012.

Au 31 décembre 2012, le résultat net comptable de Mercialys, société mère, s'élève à 129,1 millions d'euros.

Le Conseil d'administration proposera, d'une part, à l'Assemblée générale ordinaire annuelle du 21 juin 2013 le versement d'un dividende ordinaire, au titre de 2012, d'un montant de 0,91 euro par action (incluant l'acompte sur dividende de 0,25 euro par action déjà versé en octobre 2012), représentant un montant global de 83,7 millions d'euros sur la base du nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2012, sans prendre en compte l'annulation de dividendes sur titres autodétenus au jour de la mise en paiement. Et d'autre part, le versement d'une seconde distribution exceptionnelle à l'issue du programme de cessions d'actifs de 2012 et du premier semestre 2013.

Compte tenu de l'acompte sur dividende d'un montant de 0,25 euro par action, la mise en paiement du solde du dividende ordinaire et de la seconde distribution exceptionnelle interviendrait le 28 juin 2012 sous réserve de l'approbation de l'Assemble générale qui se tiendra le 21 juin 2013.

Pour l'acompte sur dividende de 0,25 euro, la distribution au titre du secteur exonéré a représenté 100 % de ce montant. Pour le solde du dividende de 0,66 euro, la distribution au titre du secteur exonéré a représenté 100 % de ce montant.

Une seconde distribution exceptionnelle sera également proposée à l'Assemblée générale du 21 juin 2013, résultant du programme des cessions de 2012 et du 1er semestre 2013.

Le paiement de ce dividende interviendrait également le 28 juin 2012 sous réserve de l'approbation de l'Assemble générale qui se tiendra le 21 juin 2013.

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 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	0,50	0,76
31 décembre 2011 (2)	1,21	0,54	0,67

(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.
(2) Hors distribution exceptionnelle de 10,87 €/action, dont la partie éligible à l'abattement de 40 % s'élevait à 0,0396 €/action, celle non éligible à 0,588 €/action et la partie constitutive d'un remboursement d'apport au sens de l'article 112,1° du Code général des impôts à 10,2424 €/action.

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 : 148, Rue de L'Université – 75007 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

5.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION – DIRECTION GÉNÉRALE 46

5.1.1 Conseil d'administration 46
5.1.2 Direction Générale 60
5.1.3 Rémunération des dirigeants et des autres mandataires sociaux 61
5.1.4 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la Direction Générale 66

5.2 COMMISSAIRES AUX COMPTES 66

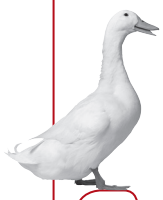
5.2.1 Commissaires aux comptes titulaires 66
5.2.2 Commissaires aux comptes suppléants 67
5.2.3 Honoraires des Commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux pris en charge par le Groupe 67

5.3 RAPPORT DU PRÉSIDENT 68

5.3.1 Code de Gouvernement d'entreprise 68
5.3.2 Conseil d'administration 68
5.3.3 Participation des actionnaires à l'Assemblée générale 74
5.3.4 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique 74
5.3.5 Rapport du Président sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques 75
5.3.6 Annexe : Règlement intérieur du Conseil d'administration 80

5.4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS SA - (ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE) 88

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 88
Autres informations 89



5.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION – DIRECTION GÉNÉRALE

5.1.1 Conseil d'administration

Suite à l'évolution de son actionnariat, Mercialys a adapté sa gouvernance, comme annoncé lors de la présentation des résultats et du nouveau plan stratégique du 9 février 2012, le Conseil d'administration est désormais composé d'une majorité d'administrateur indépendant. Il en est de même de l'ensemble des Comités techniques présidé par un administrateur indépendant.

Lors de sa réunion du 6 juin 2012, le Conseil d'administration a ainsi nommé deux nouvelles administratrices indépendantes, Mmes Élisabeth Cunin-Diéterlé et Marie-Christine Levet, en remplacement de deux administrateurs représentant le groupe Casino, M. Pierre Féraud et la société L'Immobilière Groupe Casino. Il sera proposé à la prochaine Assemblée générale la ratification de ces nominations.

Par ailleurs, suite à la démission de M. Jacques Ehrmann de ses fonctions d'administrateur et de Président-Directeur Général, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 17 septembre 2012, a mis en œuvre une procédure de recrutement d'un nouveau Directeur Général, confiée au Comité des nominations et des rémunérations, et a décidé de dissocier les fonctions de Président du Conseil d'administration et celles de Directeur Général.

À l'issue de la procédure de recrutement du nouveau Directeur Général, Mercialys a poursuivi l'adaptation de sa gouvernance. Ainsi, lors de sa réunion du 13 février 2013, le Conseil d'administration a coopté M. Éric Le Gentil, en qualité d'administrateur indépendant, en remplacement de la société Generali Vie qu'il représentait, et lui a confié la Présidence du Conseil d'administration. Sa nomination en qualité d'administrateur sera soumise à la ratification de la prochaine Assemblée générale. Suivant l'avis du Comité des nominations et des rémunérations, le Conseil d'administration a, par ailleurs, nommé M. Lahlou Khélifi en qualité de Directeur Général et M. Vincent Rebillard en qualité de Directeur Général Délégué.

Le Conseil d'administration comprend six administrateurs indépendants, dont deux femmes (soit 20%).

5.1.1.1 COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Au 13 février 2013, date d'arrêté des comptes de l'exercice 2012, le Conseil d'administration est composé de dix administrateurs :

- M. Éric Le Gentil, Président ;
- M. Bernard Bouloc ;
- Mme Élisabeth Cunin-Diéterlé,
- M. Yves Desjacques, représentant la société La Forézienne de Participations ;
- M. Jacques Dumas ;
- M. Antoine Giscard d'Estaing, représentant la société Casino Guichard-Perrachon ;
- Mme Marie-Christine Levet ;
- M. Philippe Moati ;
- M. Michel Savart ;
- M. Pierre Vaquier.

M. Lahlou Khélifi, Directeur Général, et M. Vincent Rebillard, Directeur Général Délégué, assistent, à ce titre, aux réunions du Conseil d'administration.

Le Comité des nominations et des rémunérations, dans le cadre des missions qui lui sont confiées, a procédé à l'examen annuel du fonctionnement et de la composition du Conseil d'administration au regard des règles de bonne gouvernance, visant notamment, la représentation en son sein de membres indépendants et de femmes, mais également de l'expérience, de la complémentarité et de la compétence des administrateurs.

Dans ce cadre, le Comité a examiné la situation de chacun des administrateurs au regard des relations qu'il entretient éventuellement avec les sociétés du Groupe de nature à compromettre sa liberté de jugement ou à entraîner des conflits d'intérêts, et apprécié à partir des critères proposés à cet effet par le Code de l'AFEP et du MEDEF.

Six administrateurs de la Société, soit plus de la moitié des administrateurs en fonction comme préconisé par le Code de Gouvernement d'entreprise de l'AFEP et du MEDEF, satisfont aux critères d'indépendance fixés par ce code : Mmes Élisabeth Cunin-Diéterlé et Marie-Christine Levet, et MM. Bernard Bouloc, Éric Le Gentil, Philippe Moati et Pierre Vaquier. M. Éric Le Gentil, en sa qualité de Président du Conseil d'administration ne bénéficie pas, d'une part, de pouvoirs particuliers, autres que ceux d'organiser et de diriger les travaux du Conseil d'administration, dont il rend compte à l'Assemblée générale, et de veiller au bon fonctionnement des organes de la Société et, d'autre part, d'une rémunération spécifique, autre que les jetons de présence.

Il n'existe aucun lien familial entre les membres du Conseil d'administration, ainsi qu'avec le Directeur Général et le Directeur Général Délégué.

Conformément aux statuts et au Code de l'AFEP et du MEDEF, le Conseil d'administration est désormais renouvelé en partie chaque année.

La durée des mandats des administrateurs est de trois années. Le mandat d'administrateur de Mmes Élisabeth Cunin-Diéterlé et Marie-Christine Levet ainsi que celui de MM. Bernard Bouloc et Éric Le Gentil vient à échéance à la prochaine Assemblée générale. Il sera proposé leur renouvellement.

Il serait par ailleurs proposé à l'Assemblée générale de ne pas pourvoir les postes d'administrateur vacants suite aux démissions de MM. Jacques Ehrmann (17 septembre 2012) et Éric Sasson (8 octobre 2012).

En outre, il serait proposé à l'Assemblée générale la modification de la limite d'âge statutaire afin d'appliquer purement et simplement la disposition de la loi qui prévoit que le nombre d'administrateurs de plus de 70 ans ne peut excéder le tiers des membres du Conseil d'administration. A ce jour, seul M. Bernard Bouloc a plus de 70 ans.

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. section 5.3), dans le règlement intérieur du Conseil d'administration figurant en annexe (cf. section 5.3.6) et à la section 11.2.2.

Chaque administrateur doit détenir, en application du règlement intérieur du Conseil d'administration, un nombre d'actions de la Société correspondant à un montant au moins équivalent à une année de jetons de présence.

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-vingts ans.

Le Conseil d'administration ne compte pas actuellement de censeur.

5.1.1.3 MANDATS ET FONCTIONS DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, DU DIRECTEUR GÉNÉRAL ET DU DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

M. Éric Le Gentil

Président du Conseil d'administration depuis le 13 février 2013

Administrateur indépendant

Membre du Comité des nominations et des rémunérations et Membre du Comité des Investissements

Né le 20 juin 1960, 52 ans

Date de nomination : 13 février 2013 (M. Éric Le Gentil était auparavant représentant permanent de Generali Vie)

Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle à tenir en 2013

Nombre d'actions Mercialys détenues : 1 000

Biographie

M. Éric Le Gentil est diplômé de l'École Polytechnique, de l'Institut d'Études 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 M. 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 décembre 2004, il est Directeur Général de Generali France Assurances.

Fonctions principales exécutives

- Directeur Général de la société Generali France Assurances (SA).

Autres mandats et fonctions exercés en 2012 et se poursuivant au 31 janvier 2013

Au sein du groupe Mercialys

Néant.

Hors du groupe Mercialys

- Président du Conseil d'administration de la société Generali Réassurance Courtage (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) et Europ Assistance France (SA) ;
- Représentant permanent de la société Generali Iard (SA), administrateur des sociétés Europ Assistance Holding (SA) et GFA Caraïbes (SA) ;
- Représentant permanent de la société Generali France Assurances (SA), administrateur des sociétés e-cie vie (SA) et Prudence Créole (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 ;
- Membre du Board of Directors de Generali Real Estate S.p.A.

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 ;
- Président du Conseil d'administration de la société Generali Investments France* (SA) ;
- 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) ;
- Représentant permanent de la société Europ Assistance Holding (SA), administrateur de la société Europ Assistance España* (SA) ;
- Membre du Conseil de surveillance du Fonds de garantie des assurés contre la défaillance des sociétés d'assurances de personnes.

M. Lahlou Khélifi

Directeur Général, non-administrateur, depuis le 13 février 2013

Né le 2 octobre 1962, 50 ans

Date de nomination : 13 février 2013

Date de dernier renouvellement : néant

Fin de mandat : Conseil suivant Assemblée générale ordinaire annuelle à tenir en 2014

Biographie

Diplômé de l'Institut d'Études Politiques de Paris, cycle supérieur d'aménagement et urbanisme, et du MBA de l'INSEAD, M. Lahlou Khelifi a débuté sa carrière en 1987, dans la promotion immobilière, au sein du groupe Caisse des Dépôts. Au milieu des années 1990, il dirigea l'activité immobilière de la foncière cotée Sefimeg. Il fut ensuite, pendant six ans, chez Goldman Sachs, représentant les fonds Whitehall pour les investissements en France, en Allemagne et en Suisse. Il a également représenté le groupe de *private equity* Doughty Hanson pour le développement de son activité immobilière en France. Il a été associé-gérant de la Banque Lazard Frères, avant de rejoindre le groupe Allard, pour suivre pendant deux ans un projet au Brésil. Il enseigne la finance immobilière à l'IEP et à l'INSEAD de Fontainebleau et Singapour.

Fonctions principales exécutives

- Directeur Général de Mercialys.

Autres mandats et fonctions exercés en 2012 et se poursuivant au 31 janvier 2013

Au sein du groupe Mercialys

Néant

Hors du groupe Mercialys

- Professeur de finance immobilière à l'IEP et à l'INSEAD de Fontainebleau et Singapour.

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 Allard Places *(SAS).

M. Vincent Rebillard

Directeur Général Délégué

Directeur Général du 14 janvier 2013 au 13 février 2013

Non-administrateur

Né le 21 mai 1969, 43 ans

Date de nomination : 13 février 2013

Fin de mandat : Conseil suivant l'Assemblée générale ordinaire annuelle à tenir en 2014

Biographie

Diplômé en droit de l'université de Paris I Panthéon Sorbonne (UFR 05 et 07), et après une première expérience professionnelle en syndic de copropriété, M. Vincent Rebillard débute en 1996 sa carrière dans la distribution commerciale au sein des Comptoirs Modernes Badin Defforey en qualité de Directeur de magasin, puis après avoir réussi et validé cette expérience commerciale, est nommé en 1998 responsable juridique et immobilier de cette société d'exploitation appartenant au groupe Carrefour. Il rejoint la Direction Juridique France du groupe Carrefour en 2000 où il occupe successivement les fonctions de Responsable Juridique Sud-Est (2000-2002) et de Directeur Juridique Appui Franchise en charge notamment du Financement des Franchisés, de l'Administration de Biens et du Contrôle des Investissements, membre du Comité de Direction Juridique (2002-2005). En septembre 2005, il rejoint le groupe Casino où il occupe successivement les fonctions de Directeur des Arbitrages (2005-2006), de Directeur Général Adjoint en charges des Opérations Immobilières (2006-2011), puis de Directeur Général Adjoint en charges des Services Immobiliers et Président d'IGC Services (2011-2012).

En septembre 2012, M. Vincent Rebillard est nommé Directeur Général Délégué d'Immobilière Groupe Casino.

Fonctions principales exécutives

- Directeur Général Délégué de Mercialys.

* *Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2012.*
** *Mandats exercés depuis 2012 et ayant pris fin au cours de l'exercice.*

Autres mandats et fonctions exercés en 2012 et se poursuivant au 31 janvier 2013

Au sein du groupe Casino

- Administrateur et Président du Conseil d'administration de la société Proxipierre (SPPICAV) ;
- Administrateur de la société Viveris Odyssée SPPICAV ;
- Représentant permanent de la société SCI Proximmo, au Conseil d'administration de la société AEW Immocommercial (SPPICAV) ;
- Représentant permanent de la société Messidor SNC, au Conseil d'administration de la société Intexa (SA-société cotée) ;
- Président de la société IGC Services (SAS) ;
- Directeur Général de la société Plouescadis (SAS) ;
- Directeur Général Délégué de la société L'Immobilière Groupe Casino (SAS) ;
- Gérant de la société Alpha (SARL).

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

- Administrateur et Directeur Général de la société Plouescadis (SA) ;
- Représentant permanent de la société La Forézienne de Participations (SAS), au Conseil d'administration de la société Shopping Property Fund 1 (SPPICAV)* ;
- Membre du Comité stratégique de la société Pommerim (SAS)* ;
- Gérant des sociétés Mareso* (SARL), Pial* (SARL), Remax* (SARL), SARL Roca*, SCI du n° 11 de la Rue de Fresnil*, et SCI Provence et Forez.

Hors du groupe Casino

Néant.

M. Bernard Bouloc

Administrateur Indépendant

Président du Comité des nominations et des rémunérations et Membre du Comité d'audit

Né le 15 juin 1936, 76 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 : 960

Biographie

Professeur agrégé de Droit privé (depuis 1969), M. 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, RTDCom, 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).

Fonctions principales exécutives

Néant.

Autres mandats et fonctions exercés en 2012 et se poursuivant au 31 janvier 2013

Néant.

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années

(Hors les mandats et fonctions ci-dessus)

Néant.

Mme Élisabeth Cunin-Diéterlé

Administratrice Indépendante

Présidente du Comité d'audit

Née le 17 septembre 1960, 52 ans

Date de nomination : 6 juin 2012

Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle à tenir en 2013

Nombre d'actions Mercialys détenues : 1 000

Biographie

Mme Élisabeth Cunin-Diéterlé est diplômée de Polytechnique, l'ENSAE et Sciences Po Paris. Elle a commencé sa carrière au sein du cabinet McKinsey. Elle s'est ensuite orientée vers le secteur de la distribution chez Dia, puis chez Etam. En 2001, elle prend la Direction Générale d'André, et en 2005, celle d'Etam Lingerie. Depuis 2011, Mme Élisabeth Cunin-Diéterlé est Présidente de Comptoir des Cotonniers et Princesse Tam-Tam, marques appartenant au groupe japonais Fast Retailing, qui possède également la marque Uniqlo.

Fonctions principales exécutives

- Présidente de Comptoir des Cotonniers et Princesse Tam-Tam.

Autres mandats et fonctions exercés en 2012 et se poursuivant au 31 janvier 2013

Au sein du groupe Mercialys

Néant.

* *Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2012.*
** *Mandats exercés depuis 2012 et ayant pris fin au cours de l'exercice.*

Hors du groupe Mercialys

- Présidente des sociétés Créations Nelson (SAS), Comptoir des Cotonniers France (SAS), Petit Véhicule (SAS) et AMB (SAS) ;
- Administratrice des sociétés Comptoir des Cotonniers Belgique, Comptoir des Cotonniers United Kingdom, et Princesse Tam-Tam Belgique ;
- Présidente du Conseil d'administration de Comptoir des Cotonniers Suisse ;
- Gérante des sociétés Comptoir des Cotonniers Allemagne, Comptoir des Cotonniers Espagne, Comptoir des Cotonniers Italie, Princesse Tam-Tam Allemagne, Petit Véhicule Italie et Princesse Tam-Tam Espagne.

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années

(Hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Directrice générale de la société Etam Lingerie (SAS).

M. Jacques Dumas

Administrateur

Membre du Comité d'audit

Né le 15 mai 1952, 60 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'Études Politiques de Lyon, M. 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.

Fonctions principales exécutives

- Conseiller du Président de la société Casino Guichard-Perrachon (SA – société cotée) ;
- Directeur Général Adjoint de la société Euris (SAS).

Autres mandats et fonctions exercés en 2012 et se poursuivant au 31 janvier 2013

Au sein du groupe Euris

- Administrateur de la société Rallye (SA – société cotée) ;
- 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) ;
- Représentant permanent de la société Casino Guichard-Perrachon (SA – société cotée) au Conseil d'administration de la société Monoprix SA ;
- Président de la société GreenYellow (SAS).

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

- Président du Conseil d'administration de la société SAAD (SA) ;
- Vice-Président et membre du Conseil de surveillance de la société Geimex (SA à Directoire et CS) ;
- 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 SNC, 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 Matignon Diderot au Conseil d'administration de la société Finatis (SA) ;
- Représentant permanent de la société RLPI (SARL) au Conseil d'administration des sociétés Villette Discount SA et Clignancourt Discount SA ;
- Administrateur de la Fondation d'entreprise Casino ;
- Président et membre du Conseil de surveillance de la société Leader Price Holding* (SA à Directoire et CS) ;
- 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 Franprix Holding* (SA à Directoire et CS).

Mme Marie-Christine Levet

Administratrice Indépendante

Membre du Comité des Investissements

Née le 28 mars 1967, 46 ans

Date de nomination : 6 juin 2012

Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle à tenir en 2013

Nombre d'actions Mercialys détenues : 1 000

* *Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2012.*
** *Mandats exercés depuis 2012 et ayant pris fin au cours de l'exercice.*

Biographie

Diplômée de l'école des Hautes Études Commerciales et du MBA de l'Institut européen d'administration des affaires (INSEAD). Mme Marie-Christine Levet a débuté sa carrière chez Accenture, avant de rejoindre Disney puis Pepsico à des fonctions marketing et stratégie. Par la suite, elle a acquis une solide expérience dans le secteur de l'internet et des télécoms. En 1997, elle fonde Lycos France et le hisse à la place de second portail français en 2000. En 2001, elle prend la présidence de Club-Internet jusqu'en juillet 2007. De 2004 à 2005, elle a également été Présidente de l'AFA (Association des Fournisseurs d'Accès), représentant les intérêts de tous les acteurs du marché auprès des pouvoirs publics. De 2008 à 2010, elle dirige le groupe d'information hi-tech Tests ainsi que les activités internet du groupe NextRadioTV. Depuis avril 2010, elle est directrice associée du fonds d'investissement Jaina Capital, spécialisé dans le financement de jeunes entreprises des secteurs internet et nouvelles technologies.

Fonctions principales exécutives

- Directrice associée de la société Jaïna Capital (SAS).

Autres mandats et fonctions exercés en 2012 et se poursuivant au 31 janvier 2013

Au sein du groupe Mercialys

Néant.

Hors du groupe Mercialys

- Administratrice de la société Iliad (SA).

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années

(Hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Directrice des activités internet de la société Next Radio TV (SA) ;
- Directrice générale de la société Tests Holding (SAS).

M. Philippe Moati

Administrateur Indépendant

Membre du Comité des nominations et des rémunérations

Né le 2 juillet 1962, 50 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, M. Philippe Moati entre au Centre de Recherche pour l'Étude 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 socio-économiques". 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).

Fonctions principales exécutives

- Professeur à l'Université Paris VII ;
- Coprésident de l'Observatoire Société et Consommation – L'ObSoco.

Autres mandats et fonctions exercés en 2012 et se poursuivant au 31 janvier 2013

Au sein du groupe Mercialys

Néant.

Hors du groupe Mercialys

- Membre de la Commission des comptes commerciaux de la Nation ;
- Personnalité associée au Conseil Économique, Social et Environnemental.

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'Étude et l'Observation des Conditions de vie – CREDOC.

M. Michel Savart

Président du Conseil d'administration du 17 septembre 2012 au 13 février 2013

Administrateur

Membre du Comité des Investissements et du Comité des nominations et des rémunérations

Né le 1er avril 1962, 50 ans

Date de nomination : 6 mai 2010

Date de renouvellement : 28 avril 2011

Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle à tenir en 2014

Nombre d'actions Mercialys détenues : 250

Biographie

M. Michel Savart est diplômé de l'École Polytechnique et de l'École 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 (groupe Lagardère) entre 1988 et 1994, Managing Director, responsable des activités de fusions et acquisitions à la Banque Dresdner Kleinwort Benson (DKB) de 1995

* *Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2012.*
** *Mandats exercés depuis 2012 et ayant pris fin au cours de l'exercice.*

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*.

Fonctions principales exécutives

- Directeur, conseiller du Président de la société Rallye (SA – société cotée) ;
- Président-Directeur Général de la société Foncière Euris (SA – société cotée).

Autres mandats et fonctions exercés en 2012 et se poursuivant au 31 janvier 2013

Au sein du groupe Euris

- 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 Foncière (SAS) et Matignon Abbeville (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), Cogérante des sociétés SCI Les Deux Lions et SCI Ruban Bleu Saint-Nazaire et Gérante de SCI Pont de Grenelle et SNC Centre Commercial Porte de Châtillon, ;
- Représentant de la société Matignon Abbeville (SAS), Gérante des sociétés Centrum K Sarl, Centrum J Sarl et Centrum Z Sarl, et Gérante A de la société Centrum NS Luxembourg Sarl ;
- Cogérant des sociétés Einkaufzsentrum am Alex GmbH, Guttenbergstrasse BAB5 GmbH et Loop 5 Shopping Centre GmbH.

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 des sociétés Marigny Expansion (SAS) ; Marigny Elysées* (SAS), Matignon-Bail* (SAS) et Matignon Corbeil Centre* (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, Cogérante 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), Cogérante de la société SCI Palais des Marchands ;
- Cogérant des sociétés Alexa Holding GmbH, Alexa Shopping Centre GmbH et HBF Königswall GmbH, et Alexanderplatz Voltairestrasse GmbH*.

M. Pierre Vaquier

Administrateur Indépendant

Président du Comité des investissements et membre du Comité d'audit

Né le 30 décembre 1956, 56 ans

Date de nomination : 26 septembre 2005

Date de dernier renouvellement : 13 avril 2012

Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle à tenir en 2015

Nombre d'actions Mercialys détenues : 992

Biographie

Diplômé de l'École des Hautes Études Commerciales, M. 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, M. 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.

Fonctions principales exécutives

- Administrateur et Directeur Général de la société AXA REIM (SA).

Autres mandats et fonctions exercés en 2012 et se poursuivant au 31 janvier 2013

Au sein du groupe Mercialys

Néant.

Hors du groupe Mercialys

- 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) ;

* *Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2012.*
** *Mandats exercés depuis 2012 et ayant pris fin au cours de l'exercice.*

- 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), FDV II Participation Company (SA Luxembourgeoise) et AXA Selectiv'Immo (SPPICAV) ;
- 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 de la société Ahorro Familiar (SA espagnole).

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) ;
- Administrateur des sociétés AXA REIM Ibérica Spain (SA), EOIV Management Company (SA Luxembourgeoise) et European Retail Venture (SA Luxembourgeoise) ;
- Administrateur de la société EIP Luxembourg Management Company SARL* (Lux.) ;
- Administrateur des SPPICAV Drouot Pierre, Pierre Croissance et Ugimmo ;
- 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) ;
- Administrateur des sociétés FDV II Venture* (SA Luxembourgeoise), EIP Participation S1 SARL* et EIP Participation S2 SARL*.
- Membre du Comité d'Investissement de la société Foncière des Régions (SA à CS) ;
- Censeur de la société Sefricime.

Société Casino Guichard-Perrachon

Représentée par M. Antoine Giscard d'Estaing

Administrateur

Société anonyme au capital de 172 391 581,08 euros

Siège social : 1, Esplanade de France – 42000 Saint-Étienne

N° d'identification : 554 501 171 RCS Saint-Étienne

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 2012 et se poursuivant au 31 janvier 2013

Au sein du groupe Casino

- Administrateur des sociétés Intexa (SA – société cotée), Monoprix SA, Banque du Groupe Casino (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 Forézienne 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), Sémalp (SA) et Codim 2 (SA).

* *Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2012.*
** *Mandats exercés depuis 2012 et ayant pris fin au cours de l'exercice.*

Représentant permanent de la société Casino Guichard-Perrachon au Conseil d'administration

M. Antoine Giscard d'Estaing

Directeur Financier du groupe Casino

Membre du Comité des Investissements

Né le 5 janvier 1961, 52 ans

Nombre d'actions Mercialys détenues : 500

Biographie

Diplômé de l'école des Hautes Études Commerciales et ancien élève de l'École Nationale d'Administration, après 4 années à l'Inspection des Finances, M. 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.

Fonctions principales exécutives

- Directeur Financier et membre du Comité Exécutif du groupe Casino.

Autres mandats et fonctions exercés en 2012 et se poursuivant au 31 janvier 2013

Au sein du groupe Casino

- Président du Conseil d'administration et administrateur de la société Banque du Groupe Casino (SA) ;
- Représentant permanent de la société Germinal SNC, administrateur de la société Monoprix SA ;
- Administrateur de la société Companhia Brasileira de Distribuição (Brésil).

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 Écoles du Soleil ;
- Représentant permanent de la société Casino Restauration, Président de la société Restauration Collective Casino (SAS) ;
- Président de la société Casino Restauration* (SAS) ;
- Représentant permanent de la société Distribution Casino France (SAS), membre du Conseil de surveillance de la société Franprix Holding* (SA à Directoire et CS),
- Représentant permanent de la société Casino Guichard-Perrachon (SA), administrateur de la société Intexa (SA – société cotée)*.

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) ;
- Associé de la société Bain & Company ;
- Membre du collège de l'AMF.

Société La Foréziennne de Participations

Représentée par M. Yves Desjacques

Administrateur

Société par actions simplifiée au capital de 568 599 197 euros

Siège social : 1, Esplanade de France – 42000 Saint-Étienne

N° d'identification : 501 655 336 RCS Saint-Étienne

Date de nomination : 10 décembre 2010

Date de renouvellement : 13 avril 2012

Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle à tenir en 2015

Nombre d'actions Mercialys détenues : 36 942 460

Autres mandats et fonctions exercés en 2012 et se poursuivant au 31 janvier 2013

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.

Représentant permanent de la société La Foréziennne de Participations au Conseil d'administration depuis le 8 juin 2012, en remplacement de Mme Camille de Verdelhan

M. Yves Desjacques

Directeur des Ressources Humaines du groupe Casino

Membre du Comité des nominations et des rémunérations

Né le 23 décembre 1967, 45 ans

Nombre d'actions Mercialys détenues : 500

Biographie

Diplômé de l'Université de Paris II (CIFFOP – 1992), M. 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

* *Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2012.*
** *Mandats exercés depuis 2012 et ayant pris fin au cours de l'exercice.*

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.

Fonctions principales exécutives

- Directeur des Ressources Humaines, membre du Comité Exécutif groupe Casino.

Autres mandats et fonctions exercés en 2012 et se poursuivant au 31 janvier 2013

Au sein du groupe Casino

- Président de la société Compagnie Aérienne de Transport Exécutif – Catex (SAS) ;
- Président du Conseil d'administration de la société Distribution Franprix (SA) ;
- Administrateur et Trésorier adjoint de la Fondation d'entreprise Casino ;
- Président de la société Tomant (SAS) ;
- Liquidateur de l'association Loi 1901 Les Écoles du Soleil ;
- Gérant non associé de la société Campus Casino (SNC) ;
- Président du Conseil d'administration et administrateur de la société Intexa (SA-société cotée) ;
- 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 Écoles du Soleil ;
- Président et membre du Conseil de surveillance de la société Franprix Holding* (SA) ;
- 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) ;
- Gérant non associé de la société Casino Développement **(SNC) ;
- Représentant permanent de la société Messidor SNC, administrateur de la société Intexa* (SA – société cotée).

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 FAC (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'Égalité des Chances.

5.1.1.4 MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR LES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS AYANT CESSÉ LEURS FONCTIONS AU COURS DE L'EXERCICE 2012 ET DÉBUT 2013

M. Jacques Ehrmann

Président-Directeur Général jusqu'au 17 septembre 2012

Administrateur et membre du Comité des Investissements

Né le 13 février 1960, 53 ans

Date de nomination : 22 juillet 2005

Date de dernier renouvellement : 13 avril 2012

Fin de mandat : 17 septembre 2012

Nombre d'actions Mercialys détenues : 3 965

Biographie

Diplômé de l'École des Hautes Études Commerciales, M. 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 ». En 2003, il dirige les activités immobilières et expansion de Casino et assume également les fonctions de Président-Directeur Général de la Société, et ce, jusqu'au 17 septembre 2012.

* *Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2012.*
** *Mandats exercés depuis 2012 et ayant pris fin au cours de l'exercice.*

Autres mandats et fonctions exercés en 2012 et se poursuivant au 31 janvier 2013

Au sein du groupe Casino

- Directeur Général de la société GreenYellow (SAS) [ex Ksilicium] ;
- Administrateur de la société Big C (Thaïlande).

Hors du groupe Casino

- Membre du Conseil de surveillance de la société Éditions Lefebvre Sarrut (SA à Directoire et CS) ;
- Cogérant des sociétés Jakevero (SCI) et SC Testa ;
- Président de la société Tamlet (SAS).

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 des sociétés Intexa *(SA – société cotée) et Proxipierre *(SPPICAV) ;
- Président Directeur Général [du 15 septembre 2008 au 27 janvier 2009] et Président du Conseil d'administration [du 27 janvier 2009 au 1er juin 2010] de la société Plouescadis (SA) ;
- Président des sociétés SAS Hard Immo ; L'Immobilière Groupe Casino* (SAS), GreenYellow* (SAS) [ex Ksilicium] et Plouescadis *(SAS) ;
- Président des sociétés Holding d'Exploitation de Centrales Photovoltaïques 7 (SAS) et Holding d'Exploitation de Centrales Photovoltaïques 8 (SAS) ;
- Administrateur des sociétés DTC Finance BV, DTC Development 1, DTC Development 2, DTC Development 3 (Pays-Bas) * ;
- 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), Société de Participations dans des Centrales PV 4 (EURL) [ex GreenYellow Participations 4], GreenYellow Participations 3b* (EURL), GreenYellow Participations 10* (EURL), GreenYellow Participations 6* (EURL), GreenYellow Participations 7* (EURL), GreenYellow Participations 8* (EURL), GreenYellow Participations 11** (EURL), GreenYellow Participation Energie* (SARL), Alpha** (SARL), Azel* (SCI), Casino Développement* (SNC), Hyper 19* (SNC) et SNC Maud* ;
- 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) ;
- 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, Opalodis* (SAS) 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) ;

* *Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2012.*
** *Mandats exercés depuis 2012 et ayant pris fin au cours de l'exercice.*

- 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), Géante Périaz (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 Les Clairions, SNC Alcudia Tarbes Laloubère, SNC Alcudia Troyes Barberey et SNC Alcudia Villefranche ;
- Représentant permanent de la société SAS de la Grande Colline, Cogérante de la société SCI PDP ;
- 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) ;
- Directeur des activités immobilières et expansion de Casino, membre du Comité Exécutif Groupe* ;
- Représentant permanent de la société SCI Proximmo, administrateur de la société AEW Immocommercial* (SPPICAV) ;
- 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.

M. Pierre Féraud

Administrateur jusqu'au 6 juin 2012

Né le 28 septembre 1940, 72 ans

Date de nomination : 26 septembre 2005

Date du dernier renouvellement : 28 avril 2011

Fin de mandat : 6 juin 2012

Nombre d'actions Mercialys détenues : 780

Biographie

Diplômé de l'École des Hautes Études Commerciales et de l'Institut d'Études Politiques de Paris, M. Pierre Féraud 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 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 2012 et se poursuivant au 31 janvier 2013

Au sein du groupe Euris

- Président de la société Pargest Holding (SAS) ;
- 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 des sociétés Foncière Euris (SA – société cotée) et Carpinienne de Participations (SA – société cotée) ;

* *Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2012.*
** *Mandats exercés depuis 2012 et ayant pris fin au cours de l'exercice.*

- 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 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), et Matignon Corbeil Centre (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 SCI Le Parc Alfred Daney, SCI Caserne de Bonne, SCI Les Halles de Bord de Loire, SCI Le Parc Agen Boe, 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 ;
- Cogérant 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), Cogérante des sociétés Centrum K Sarl, Centrum J Sarl, Centrum Z Sarl et Centrum NS ;
- Représentant de la société Marigny Elysées (SAS), Cogérante 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), Cogérante 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).

M. Éric Sasson

Administrateur indépendant, Président du Comité d'Audit et membre du Comité des Investissements jusqu'au 8 octobre 2012

Né le 3 janvier 1964, 49 ans

Date de nomination : 26 septembre 2005

Date de dernier renouvellement : 13 avril 2012

Fin de mandat : 8 octobre 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'École Spéciale des Travaux Publics, M. Éric Sasson a rejoint en février 2001 le groupe Carlyle pour établir et diriger l'équipe immobilière européenne. Avant de travailler pour Carlyle, Éric Sasson était Responsable des fonds d'investissements immobiliers européens de LaSalle Investment Management.

Autres mandats et fonctions exercés en 2012 et se poursuivant au 31 janvier 2013

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.

Société Generali Vie

Administrateur jusqu'au 12 février 2013

Société anonyme au capital de 299 197 104 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 : 12 février 2013

Nombre d'actions Mercialys détenues : 7 373 745

Autres mandats et fonctions exercés en 2012 et se poursuivant au 31 janvier 2013

Au sein du groupe Mercialys

Néant.

Hors du groupe Mercialys

- Administrateur des sociétés Europ Assistance Holding (SA), Expert et Finance (SA), Generali Actions Diversifiées (SICAV), Generali Gérance (SA), Generali Iard (SA), Generali Investissement (SICAV), 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),

* *Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2012.*
** *Mandats exercés depuis 2012 et ayant pris fin au cours de l'exercice.*

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), Immobilière Saint Honoré les Feuillans (SA), Eparc Continent* (SICAV), Eurosic* (SA) et Generali Investments France* (SA)
- Membre du Conseil de surveillance des sociétés et Eurosic (SA), George V Rendement (SCPI), Multimmobilier 2 (SCPI), Pierre Privilège (SCPI) et Valopierre (SCPI).

Société L'Immobilière Groupe Casino

Administrateur jusqu'au 6 juin 2012

Société par actions simplifiée au capital de 100 089 304 euros

Siège social : 1, Esplanade de France – 42000 Saint-Étienne

N° d'identification : 428 269 856 RCS Saint-Étienne

Date de nomination : 22 août 2005

Date de dernier renouvellement : 28 avril 2011

Fin de mandat : 6 juin 2012

Nombre d'actions Mercialys détenues : 102

Autres mandats et fonctions exercés en 2012 et se poursuivant au 31 janvier 2013

Au sein du groupe Casino

- Présidente des sociétés Opalodis (SAS) et Uranie (SAS) ;
- Gérante des sociétés Fructidor SNC, SCI Litzler, De La Rivière (SCI), Hyper 19 (SNC), SCI du Supermarché de Montussan, SNC Maud à compter du 5 octobre 2012 et SCI de l'Océan.

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 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, Vendolonne SNC, Jesany* (SC), SCI Vignes de la Bastide* et SCI du Supermarché des Empereurs*.
- Administrateur des sociétés AEW Immocommercial* (SPPICAV) et Viveris Odyssée SPPICAV* ;

Hors du groupe Casino

Néant.

M. Géry Robert-Ambroix

Directeur Général Délégué jusqu'au 16 septembre 2012, puis Directeur Général du 17 septembre 2012 au 14 janvier 2013, non-administrateur

Né le 13 août 1966, 46 ans

Date de nomination : 17 septembre 2012

Date de dernier renouvellement : Néant

Fin de mandat : 14 janvier 2013

Nombre d'actions Mercialys détenues : 7 300

Biographie

Diplômé de l'École des Hautes Études Commerciales, M. 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. Il a été nommé le 17 septembre 2012, aux fonctions de Directeur Général de la Société.

Autres mandats et fonctions exercés en 2012 et se poursuivant au 31 janvier 2013

Au sein du groupe Mercialys

- Administrateur de la société OPCI UIR II (SPPICAV) ;

Hors du groupe Mercialys

Néant.

* *Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2012.*
** *Mandats exercés depuis 2012 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

- Représentant permanent de la société Mercialys (SA-société cotée), Présidente des sociétés Krétiaux (SAS), Point Confort (SAS) et SAS des Salins ;
- Représentant permanent de la société Mercialys (SA-société cotée), 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), SCI Centre Commercial Kerbernard* et Vendolonne SNC,
- Liquidateur des sociétés SCI Bourg en Bresse Kennedy et SCI Toulon Bon Rencontre*,
- Directeur Général Délégué de la société Mercialys*(SA-société cotée),
- Directeur du Développement au sein de la société Mercialys Gestion* (SAS).

Hors du groupe Mercialys

Néant.

5.1.2 Direction Générale

Jusqu'au 17 septembre 2012, les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général étaient unifiées et assumées par M. Jacques Ehrmann qui avait été reconduit dans ces fonctions par le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 13 avril 2012. Il était assisté par M. Géry Robert-Ambroix, Directeur Général Délégué, renouvelé dans ses fonctions par ledit Conseil.

Suite à la démission de M. Jacques Ehrmann de ses fonctions de Président-Directeur Général, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 17 septembre 2012, a décidé de dissocier les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général. La présidence du Conseil d'administration a ainsi été confiée à M. Michel Savart, et la Direction Générale à M. Géry Robert-Ambroix, puis le 14 janvier 2013 à M. Vincent Rebillard.

À l'issue de la procédure de recrutement, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 13 février 2013, a désigné M. Éric Le Gentil, administrateur indépendant, en qualité de Président du Conseil d'administration et a nommé M. Lahlou Khélifi en qualité de Directeur Général, M. Vincent Rebillard étant nommé Directeur Général Délégué.

5.1.2.1 LIMITATION DES POUVOIRS DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

En application de l'article L. 225-56 du Code de commerce, le 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, dans un souci de bonne gouvernance, le Conseil d'administration a maintenu, notamment lors de sa réunion du 13 février 2013, 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. section 5.3).

5.1.2.2 COMITÉ DE DIRECTION GÉNÉRALE

Sous l'autorité du 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 :

- Lahlou Khélifi, Directeur Général ;
- Vincent Rebillard, Directeur Général Délégué ;
- Thierry Aouizerate, Directeur Général Adjoint ;
- Marie-Flore Bachelier, Directeur Financier ;
- Alexandre Barillet, Directeur Business Développement ;
- Bruno Dugas, Directeur Exploitation ;
- Nicolas Faivre, Directeur de la valorisation ;
- Julien Roussel, Directeur Commercial.

* *Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2012.*
** *Mandats exercés depuis 2012 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. section 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.

5.1.3.2 RÉMUNÉRATION VERSÉE PAR LA SOCIÉTÉ MERCIALYS À M. JACQUES EHRMANN, PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL JUSQU'AU 17 SEPTEMBRE 2012

Les rémunérations et les jetons de présence versés à M. Jacques Ehrmann au titre de ses fonctions de Président et de Directeur Général, par la Société au cours et au titre des exercices 2011 et pour la période du 1er janvier au 17 septembre 2012, s'établissent comme suit :

	Exercice 2012 (01/01 au 17/09)		Exercice 2011	
(en euros)	**Montants dus** [3]	**Montants versés** [4]	Montants dus [3]	Montants versés [4]
Rémunération fixe [1]	121 619	141 389	127 847	127 308
Rémunération variable [1] [2]	-	120 188	120 188	106 083
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	15 000	15 000	15 000
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	**121 619**	**276 577**	**263 035**	**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 68.
(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.

M. Jacques Ehrmann n'a perçu en 2012 aucune rémunération des sociétés contrôlées par Mercialys. Il n'était affilié à aucun régime de retraite supplémentaire et il n'a pas bénéficié, de la part de Mercialys, d'indemnité de rupture lors de la cessation de ses fonctions de Président-Directeur Général. Il bénéficiait 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, M. Jacques Ehrmann exerçait les fonctions principales de Directeur des activités immobilières et expansion, salarié de la société Casino Guichard-Perrachon, actionnaire de référence de la société Mercialys[1]. Le montant des rémunérations et avantages de toute nature dû au titre de 2011 s'élève à 716 587 euros et à 529 394 euros au titre de 2012. Les indemnités dues au titre de la cessation de son contrat de travail s'élèvent à 963 625 euros.

5.1.3.3 RÉMUNÉRATION VERSÉE PAR LA SOCIÉTÉ MERCIALYS À M. MICHEL SAVART, PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 17 SEPTEMBRE 2012 AU 13 FÉVRIER 2013

En 2012, M. Michel Savart n'a perçu aucune rémunération de la Société au titre de ses fonctions de Président du Conseil d'administration.

Les jetons de présence versés à M. Michel Savart s'élevaient à 4 548 euros en 2011 (au titre de l'exercice 2010) et à 20 000 euros en 2012 et 2013 (au titre des exercices 2011 et 2012).

M. Michel Savart n'a perçu, en 2012, aucune rémunération des sociétés contrôlées par Mercialys.

Par ailleurs, M. Michel Savart exerce principalement les fonctions de Directeur-conseiller du Président de la société Rallye SA, et Président Directeur Général de la société Foncière Euris. Le montant de ses rémunérations et avantages versés au titre de ses fonctions au sein des sociétés qui contrôlaient Mercialys s'élève à 736 990 euros en 2011 et 820 375 euros en 2012, hors primes exceptionnelles de 1 000 000 euros en 2011 et de 300 000 euros en 2012.

(1) Le temps de travail et la rémunération de M. Jacques Ehrmann étaient répartis à hauteur de 1/4 pour Mercialys et de 3/4 pour Casino.

5.1.3.4 RÉMUNÉRATION VERSÉE À M. GÉRY ROBERT-AMBROIX, DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ JUSQU'AU 16 SEPTEMBRE 2012 ET DIRECTEUR GÉNÉRAL DU 17 SEPTEMBRE 2012 AU 14 JANVIER 2013

Les rémunérations versées par la société Mercialys à M. Géry Robert-Ambroix au titre de ses fonctions de Directeur Général Délégué, puis de Directeur Général au cours et au titre des exercices 2011 et 2012, s'établissent comme suit :

	Exercice 2012		Exercice 2011	
(en euros)	Montants dus [3]	Montants versés [4]	Montants dus [3]	Montants versés [4]
Rémunération fixe [1]	152 308	140 926	126 097	125 884
Rémunération variable [1] [2]	-	77 774	77 773	62 267
Rémunération exceptionnelle	16 681	16 681	102 812 [5]	102 812 [5]
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature [6]	3 088	3 088	-	-
TOTAL	**172 077**	**238 469**	**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 68.
(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)
(6) Mise à disposition d'un véhicule de fonction.

Les intéressements individuels différés et conditionnés attribués au Directeur Général Délégué, au cours des trois dernières années (*cf.* Document de Référence 2011 page 52), sont devenus caducs du fait de la cessation de ses fonctions le 14 janvier 2013.

M. Géry Robert-Ambroix a exercé aussi les fonctions de Directeur du Développement, salarié de la société Mercialys Gestion contrôlée par Mercialys, jusqu'au 17 septembre 2012, date à compter de laquelle son contrat de travail a été suspendu du fait de sa désignation en qualité de Directeur Général. Les rémunérations qui lui ont été attribuées et versées en cette qualité au cours et au titre des exercices 2011 et 2012 ont été les suivantes :

	Exercice 2012 (jusqu'au 17 septembre)		Exercice 2011	
(en euros)	Montants dus [3]	Montants versés [4]	Montants dus [3]	Montants versés [4]
Rémunération fixe [1]	45 510	55 254	63 230	63 073
Rémunération variable [1] [2]	-	38 886	38 887	31 134
Rémunération exceptionnelle	35 000	35 000	3 690	3 690
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature [5]	-	-	2 582	2 582
TOTAL	**80 510**	**129 140**	**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 68.
(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.

M. Géry Robert-Ambroix a bénéficié 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 n'a perçu aucune rémunération des sociétés qui contrôlaient la société Mercialys. Il n'était affilié à aucun régime de retraite supplémentaire.

5.1.3.4.1 Tableau synthétique des rémunérations des dirigeants dues par la société Mercialys, les sociétés qu'elle contrôle ou qui la contrôlaient

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 2012**	**Exercice 2011**
Jacques Ehrmann, Président-Directeur Général (jusqu'au 17 septembre 2012)		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (cf. section 5.1.3.1.1)	651 013[1]	979 622
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (cf. section 5.1.3.3.1)	Néant	Néant
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice par Casino Guichard-Perrachon (cf. section 5.1.3.4.1)	Néant	671 160
TOTAL	**651 013**	**1 650 782**
Michel Savart, Président du Conseil d'administration (depuis le 17 septembre 2012)		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (cf. section 5.1.3.1.2)	840 375[2]	756 990[2]
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (cf. section 5.1.3.3.1)	Néant	Néant
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (cf. section 5.1.3.4.1)	Néant	Néant
TOTAL	**840 375**	**756 990**
Géry Robert-Ambroix, Directeur Général Délégué (jusqu'au 16 septembre 2012), puis Directeur Général (à compter du 17 septembre 2012)		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (cf. section 5.1.3.1.2)	252 587	415 071
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (cf. section 5.1.3.3.1)	Néant	Néant
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (cf. section 5.1.3.4.1)	Néant	Néant
TOTAL	**252 587**	**415 071**

(1) Hors indemnités versées par Casino Guichard-Perrachon au titre de la cessation de son contrat de travail.
(2) Hors primes exceptionnelles.

5.1.3.5 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. section 5.3.2.8).

Il sera proposé à l'Assemblée générale de porter le montant global annuel des jetons de présence à 305 000 euros.

Le montant global des jetons de présence versé en janvier 2013, au titre de l'exercice 2012, aux membres du Conseil d'administration et aux membres des Comités spécialisés s'est ainsi élevé à 252 961 euros contre 244 550 euros au titre de l'exercice 2011.

Les tableaux ci-dessous détaillent les jetons de présence et les autres rémunérations versés en 2011, 2012 et 2013 à chacun des administrateurs et membres des Comités (hors MM. Jacques Ehrmann et Michel Savart dont les renseignements ont été communiqués ci-avant) par la Société, les sociétés qu'elle contrôle ou qui la contrôlaient ou contrôlées par ces dernières.

JETONS DE PRÉSENCE ET AUTRES RÉMUNÉRATIONS VERSÉS EN 2011 ET 2012

	En 2012		En 2011	
(en euros)	Jetons de présence	Rémunérations [1]	Jetons de présence	Rémunérations [1]
Bernard Bouloc	33 800	-	33 307	-
Yves Desjacques	11 250	733 811[8]	12 500	661 458
Jacques Dumas	12 500	825 324[9]	12 500	1 102 807
Pierre Féraud	6 875	59 674	14 616	121 465
Antoine Giscard d'Estaing	10 775	934 441	11 700	900 906[7]
Gérard Koenigheit [2]	-	-	3 720	610 606
Camille de Verdelhan [3]	7 500	202 011	865	264 840
Éric Le Gentil	26 750	-	25 143	-
Philippe Moati	25 000	-	25 000	-
Éric Sasson	38 050	-	43 000	-
Catherine Soubie [3]	-	-	6 963	-
Pierre Vaquier	37 050	-	36 200	-

JETONS DE PRÉSENCE VERSÉS EN 2013

	Administrateurs		Comités	
(en euros)	Partie fixe	Partie variable	Partie fixe	Partie variable
Bernard Bouloc	5 000	10 000	8 000	12 000
Élisabeth Cunin-Dieterlé [4]	2 836	5 455	279	-
Yves Desjacques	2 500	5 000	2 000	3 000
Jacques Dumas	2 500	5 000	2 000	3 000
Pierre Féraud [4]	1 082	2 273	-	-
Antoine Giscard d'Estaing	2 500	3 636	2 000	3 438
Camille de Verdelhan [3]	1 096	2 273	-	-
Éric Le Gentil	5 000	10 000	9 871	12 875
Marie-Christine Levet [5]	2 836	5 455	-	-
Philippe Moati	5 000	10 000	4 000	6 000
Éric Sasson [6]	3 849	7 273	8 468	14 125
Michel Savart	2 500	5 000	4 000	8 500
Pierre Vaquier	5 000	9 091	11 000	16 250

(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 contrôlaient Mercialys, et par les sociétés qui contrôlaient Mercialys.
(2) M. Gérard Koenigheit a cessé ses fonctions le 6 mai 2010. La partie fixe a été déterminée prorata temporis.
(3) Mme Camille de Verdelhan a été désignée en qualité de représentant permanent de la société La Foréziennne de Participations, elle-même nommée à titre provisoire par le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 10 décembre 2010, en remplacement de Mme Catherine Soubie. La partie fixe a été déterminée prorata temporis à compter de l'entrée en fonction ou de la démission. Mme Camille de Verdelhan a été remplacée à ces fonctions par M. Yves Desjacques le 8 juin 2012.
(4) Mme Cunin-Diéterlé a été nommée à titre provisoire par le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 6 juin 2012, en remplacement de M. Pierre Féraud. La partie fixe a été déterminée prorata temporis à compter de l'entrée en fonction ou de la démission.
(5) Mme Marie-Christine Levet a été nommée à titre provisoire par le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 6 juin 2012, en remplacement de la société L'Immobilière Groupe Casino. La partie fixe a été déterminée prorata temporis à compter de l'entrée en fonction.
(6) M. Éric Sasson a démissionné de ses fonctions d'administrateur le 8 octobre 2012. La partie fixe a été déterminée prorata temporis.
(7) Hors prime exceptionnelle de 75 000 euros.
(8) Hors prime exceptionnelle de 42 000 euros.
(9) Hors prime exceptionnelle de 300 000 euros.

5.1.3.6 OPTIONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS ATTRIBUÉES AUX DIRIGEANTS

5.1.3.6.1 Options de souscription attribuées en 2012

Par la société Mercialys

Néant.

Par la société Casino Guichard-Perrachon/ou par toute autre société du Groupe

Néant.

5.1.3.6.2 Options de souscription levées en 2012

Néant.

5.1.3.6.3 Historique des plans d'options de souscription Mercialys en cours

Options attribuées à M. Jacques Ehrmann

Du fait de la cessation des fonctions de M. Jacques Ehrmann, les options attribuées le 2 avril 2008, venant à échéance le 1er octobre 2013, sont devenues caduques.

Options attribuées à M. Géry Robert-Ambroix

Du fait de la cessation des fonctions de M. Géry Robert-Ambroix, les options attribuées le 2 avril 2008, venant à échéance le 1er octobre 2013, sont devenues caduques.

Des informations complémentaires visant les plans attribués aux salariés du Groupe figurent à la section 11.4.3.

5.1.3.7 ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS AUX DIRIGEANTS

5.1.3.7.1 Attribution gratuite d'actions attribuées en 2012

Par la société Mercialys

À M. Jacques Ehrmann

Du fait de la cessation de ses fonctions, M. Jacques Ehrmann a perdu ses droits à attribution gratuite portant sur 5 500 actions attribués, sous conditions de présence et de performances, par le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 6 juin 2012.

À M. Géry Robert-Ambroix

Du fait de la cessation de ses fonctions, M. Géry Robert-Ambroix a perdu ses droits à attribution gratuite portant sur 4 150 actions attribués, sous conditions de présence et de performances, par le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 6 juin 2012.

À M. Michel Savart

Néant.

Par la société Casino Guichard-Perrachon

Néant.

5.1.3.7.2 Actions attribuées à titre gratuit et définitivement acquises en 2012

Actions attribuées à titre gratuit par la société Mercialys

Néant.

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

Néant.

5.1.3.7.3 Historique des plans d'attributions gratuites d'actions Mercialys en cours

Actions attribuées à titre gratuit à M. Jacques Ehrmann

Néant.

Actions attribuées à titre gratuit à M. Géry Robert-Ambroix

Néant.

De plus amples informations sur les plans attribués aux salariés du Groupe figurent à la section 11.4.3.1, page 228.

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 de référence (cf. partie 7. Organisation du Groupe, section 7.2). Il ne peut être exclu que le groupe Casino soit amené à privilégier ses propres intérêts par rapport à ceux de la Société.

MM. Yves Desjacques, Jacques Dumas, Antoine Giscard d'Estaing, et Michel Savart, administrateurs, et M. Vincent Rebillard, Directeur Général Délégué, exercent des fonctions de direction et/ou sont membres des organes sociaux de l'actionnaire de référence de Mercialys ou des sociétés qui le contrôlent 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 de référence 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 de référence 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 à la section 10.4.

Il n'existe pas de prêt ou garantie accordés ou constitués par la Société en faveur des membres du Conseil d'administration. À l'exception des contrats liant Casino Guichard-Perrachon et L'Immobilière Groupe Casino à Mercialys (cf. section 7.2), 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 SA

Immeuble Le Palatin

3, cours du Triangle

92939 Paris La Défense 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 M. 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.

M. MALCOLM MCLARTY

Suppléant de KPMG SA

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 [1] : 31/12/2012 et 31/12/2011

	Ernst & Young				KPMG SA			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	2012	2011	**2012**	2011	**2012**	2011	**2012**	2011
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés [1]								
■ Émetteur (société mère)	147 500	132 600	83,2%	95,5%	147 500	132 600	81,5%	91,8%
■ Filiales intégrées globalement	18 590	6 200	10,5%	4,5%	22 240	11 880	12,3%	8,2%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission de Commissaires aux comptes [2]								
■ Émetteur (société mère)	11 250	-	6,3%	-	11 250	-	6,2%	-
■ Filiales intégrées globalement	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	**177 340**	**138 800**	**100%**	**100%**	**180 990**	**144 480**	**100%**	**100%**
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement [3]								
Juridique, fiscal, social	-	-		-	-	-	-	-
Autres	-	-		-	-	-	-	-
Sous-total	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL	**177 340**	**138 800**	**100%**	**100%**	**180 990**	**144 480**	**100%**	**100%**

(1) 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.
(2) 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.
(3) 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.

(1) Concernant la période considérée, il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.

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 2012, 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.

À 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 à la section 5.1.1.1 ci-avant.

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

Jusqu'au 17 septembre 2012, les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général étaient unifiées, et ce depuis la constitution de la Société ; elles étaient assurées par M. Jacques Ehrmann depuis le 22 juillet 2005. Cette unification des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général permettait, 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, étant rappelé que la Société était contrôlée et que M. Jacques Ehrmann était également Directeur des activités immobilières et expansion de Casino. Le Président-Directeur Général était assisté, depuis le 26 août 2005, d'un Directeur Général Délégué, M. Géry Robert-Ambroix qui disposait des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

Suite à la démission de M. Jacques Ehrmann de ses fonctions de Président-Directeur Général, le Conseil d'administration du 17 septembre 2012 a décidé de dissocier les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général. La présidence du Conseil d'administration a été confiée à M. Michel Savart, et M. Géry Robert-Ambroix a été nommé Directeur Général, dans l'attente du recrutement d'un nouveau Directeur Général. Il été remplacé dans ces fonctions par M. Vincent Rebillard le 14 janvier 2013.

À l'issue du processus de recrutement du nouveau Directeur Général, lors du Conseil d'administration du 13 février 2013, M. Éric Le Gentil, administrateur indépendant, a été nommé Président du Conseil d'administration et M. Lahlou Khélifi a été nommé Directeur Général, M. Vincent Rebillard ayant été désigné en qualité de Directeur Général Délégué.

L'organisation et le fonctionnement du Conseil d'administration font l'objet d'un règlement intérieur adopté le 22 août 2005 et modifié pour la dernière fois le 12 mars 2013. Il 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 par ailleurs 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 Président 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 Générale

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 des projets, objets de la Convention de partenariat conclu avec Casino en matière de promotion, quel que soit leur montant, qui doivent être soumis à l'autorisation préalable du Conseil d'administration en application des dispositions de ladite convention.

Par ailleurs, le Directeur Général et le Directeur Général Délégué disposent d'autorisations annuelles spécifiques en matière de garantie, d'emprunts, de lignes de crédit, de billets de trésorerie et d'émission d'obligations.

Ainsi, en 2012, le Conseil d'administration les a autorisés, pour une durée d'un an, à donner des cautions, avals ou garanties au nom de la Société, pour le compte de ses filiales et à due concurrence de sa participation, dans la limite d'un montant global annuel de 100 millions d'euros, et d'un montant par engagement de 10 millions d'euros.

Ils sont également autorisés à négocier et à mettre en place, en ce compris leur reconduction, prorogation ou renouvellement, des emprunts, des lignes de crédit confirmées, des avances de trésorerie ainsi que tous contrats de financement, syndiqués ou non, dans la limite d'un montant annuel de 100 millions d'euros.

Par ailleurs, le Directeur Général et le Directeur Général Délégué sont autorisés à négocier et mettre en place un programme de billets de trésorerie d'un montant maximum de 500 millions d'euros et à négocier et émettre des billets de trésorerie pour un encours maximum de 300 millions d'euros.

Enfin, ils sont autorisés à émettre des obligations, pour un montant total maximal annuel de 100 millions d'euros et, à ce titre, à en fixer les caractéristiques et modalités et à mettre en œuvre toutes les opérations de marché y afférentes.

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 six administrateurs indépendants. Ils satisfont aux critères fixés par le Code de l'AFEP et du MEDEF [1] et représentent plus de la moitié des administrateurs, comme préconisé par ledit code. 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 2012

Le Conseil d'administration s'est réuni onze fois. Le taux moyen de participation des administrateurs est de 96%.

5.3.2.6.1 Arrêté des comptes – Activité de la Société et de ses filiales

Le Conseil a arrêté les comptes consolidés et individuels de l'exercice clos le 31 décembre 2011, les comptes semestriels au 30 juin 2012, les documents de gestion prévisionnelle et d'informations financières, et a procédé à la convocation de l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 13 avril 2012.

Le Conseil a décidé la distribution d'un acompte sur dividende d'un montant de 0,25 euro par action, dont le paiement est intervenu le 15 octobre 2012. Le Conseil d'administration a approuvé la nouvelle stratégie de la *Foncière Commerçante* visant à agir sur une différenciation accrue, une stimulation de la demande et un élargissement de l'offre avec un recentrage du portefeuille autour des actifs les plus pertinents et une structure financière normalisée.

Dans le cadre de la mise en œuvre de cette stratégie et de l'évolution de l'actionnariat de la Société, le Conseil d'administration a approuvé la nouvelle Convention de partenariat avec Casino, les taux de capitalisation applicables pour 2012 ainsi que les diverses opérations entrant dans le champ de cette nouvelle convention. Il a également examiné divers autres projets d'investissements ainsi que le programme de cessions d'actifs immobiliers.

Le Conseil a également approuvé les modalités de mise en place d'un financement bancaire de 700 millions d'euros, dont 200 millions de ligne de crédit ainsi que l'émission d'un emprunt obligataire pour un montant de 500 millions d'euros de nominal.

En outre, le Conseil d'administration a approuvé la nouvelle Convention de compte-courant signée avec Casino Guichard-Perrachon, qui résilie l'ancienne convention datant du 8 septembre 2005 ainsi qu'un nouvel avenant au mandat de vente exclusif avec IGC Services.

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 13 avril 2012.

5.3.2.6.2 Rémunération – Attribution d'options de souscription et d'actions à titre gratuit

Le Conseil d'administration a fixé la rémunération variable 2011, la rémunération fixe 2012 ainsi que les modalités de détermination de la rémunération variable 2012 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 d'une prime et d'un bonus long terme exceptionnels au Directeur Général Délégué. Il a arrêté les modalités de répartition des jetons de présence des administrateurs pour l'année 2012.

(1) Rappel des critères :
- *ne pas être salarié ou mandataire social de la société, salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;*
- *ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la société (actuel ou l'ayant été depuis cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;*
- *ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement :*
  - *significatif de la société ou de son groupe,*
  - *ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;*
- *ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;*
- *ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des cinq dernières années ;*
- *ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans.*

S'agissant des administrateurs représentant des actionnaires importants de la société ou de sa société mère, ils peuvent être considérés comme indépendants dès lors qu'ils ne participent pas au contrôle de la société. Au-delà de 10% en capital ou en droits de vote, il convient que le Conseil, sur rapport du Comité des nominations, s'interroge systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital social de la société et de l'existence d'un conflit d'intérêt potentiel.

5.3.2.6.3 Gouvernement d'entreprise

En 2012, le Conseil d'administration a renouvelé M. Jacques Ehrmann dans ses fonctions de Président-Directeur Général et M. Géry Robert-Ambroix dans celles de Directeur Général Délégué. Il a reconduit dans leurs fonctions les membres des Comités spécialisés et leur Président. Et a nommé en tant que membre supplémentaire au Comité des Investissements, M. Éric Le Gentil.

Du fait de la réduction de la participation de Casino Guichard-Perrachon, dans le capital de Mercialys, la gouvernance d'entreprise a été adaptée. Ainsi, le Conseil d'administration a coopté deux nouveaux administrateurs indépendants, Mmes Élisabeth Cunin-Diéterlé et Marie-Christine Levet, en remplacement de M. Pierre Féraud et la société L'Immobilière Groupe Casino.

À la suite de la démission de M. Jacques Ehrmann de ses fonctions de Président-Directeur Général, les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général ont été dissociées, et confiées respectivement à M. Michel Savart et M. Géry Robert-Ambroix.

Enfin, le Conseil d'administration a procédé à la nomination de Mme Élisabeth Cunin-Diéterlé à la présidence du Comité d'audit, après la démission de M. Éric Sasson de son mandat d'administrateur.

Le Conseil a également approuvé les aménagements proposés par le Comité d'investissement à sa charte d'organisation et de fonctionnement, ainsi qu'au règlement intérieur du Conseil d'administration. Les aménagements ont pour objet principal de préciser les attributions du Comité d'investissement suite à la mise en place de la nouvelle Convention de partenariat.

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 Comité d'audit

Composition

Le Comité d'audit est composé de quatre membres : Mme Élisabeth Cunin-Diéterlé, MM. Bernard Bouloc et Pierre Vaquier, membres indépendants, ainsi que M. Jacques Dumas, représentant l'actionnaire de référence.

Le Comité, nouvellement présidé par Mme Élisabeth Cunin-Diéterlé, 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 : Mme Élisabeth Cunin-Diéterlé et M. 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.

À 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 huit fois au cours de l'année 2012 avec un taux de participation de 93,5%.

Il a examiné les comptes au 31 décembre 2011 et au 30 juin 2012 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 d'audit a désigné un expert indépendant, chargé d'apprécier le projet de la *Foncière Commerçante* au regard de l'intérêt social de Mercialys, et notamment de vérifier que la structure financière de la Société après l'opération demeure satisfaisante et que l'activité et les perspectives de développement de la Société, reflétées dans le plan d'affaires, ne sont pas affectées. À l'issue des travaux d'expertise, le Comité d'audit a rendu un avis sur l'analyse des risques, qui a été présenté au Conseil d'administration.

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

5.3.2.7.2 Comité des nominations et des rémunérations

Composition

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

Le Comité, présidé par M. Bernard Bouloc, 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 neuf fois au cours de l'année 2012 avec un taux de participation de 100%.

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 statué sur le renouvellement et l'élargissement des pouvoirs de la Direction Générale. 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 les candidatures des nouveaux administrateurs indépendants et fait des recommandations au Conseil d'administration.

Le Comité a également examiné la rémunération variable 2011 du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué, et les modalités de détermination de leur rémunération fixe et variable pour 2012 ainsi que des modalités de répartition des jetons de présence pour 2012. Il a formulé un avis sur l'attribution d'une prime et d'un bonus long terme exceptionnels au Directeur Général Délégué.

Il a mis en œuvre une nouvelle évaluation de l'organisation et du fonctionnement du Conseil d'Administration, conformément au code de Gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP/MEDEF et aux dispositions du règlement intérieur, le Comité ayant également décidé de réaliser cette nouvelle évaluation du Conseil d'Administration par voie de réponse à un questionnaire. Après retour, Il a procédé à une analyse détaillée et commentée des réponses des membres du Conseil et un tableau de synthèse a été établi.

Il a examiné les impacts éventuels en matière de politique RH et sociale dans le cadre de la perte de contrôle de Mercialys par Casino.

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

Suite à la démission du Président-Directeur Général, il a eu à statuer sur l'organisation intérimaire de la Présidence et de la Direction Générale. Et dans le cadre de sa mission, a mis en œuvre la procédure de sélection du nouveau Directeur Général.

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

5.3.2.7.3 Comité des investissements

Composition

Le Comité des investissements est composé de cinq membres : Mme Marie-Christine Levet et M. Pierre Vaquier, membres indépendants, M. Michel Savart et M. Antoine Giscard d'Estaing, représentant l'actionnaire de référence, et M. Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration.

Le Comité est présidé par M. 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. Il est également chargé d'examiner et de formuler un avis sur toutes les renégociations relatives au contrat de partenariat conclu avec Casino en matière de promotion, sur tous projets concernés par ladite convention.

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 de référence prennent part aux délibérations avec voix consultative.

Activités

Ce Comité s'est réuni huit fois en 2012 avec un taux de participation de 90,7%.

Il a pris connaissance du budget annuel d'investissements pour 2012 et examiné les différents projets d'acquisitions et de cessions d'actifs immobiliers soumis au Conseil d'administration.

Le Comité a approuvé la nouvelle Convention de partenariat conclu avec Casino, ainsi que les projets visés par ladite convention.

Le Comité a soumis au Conseil d'administration des aménagements à sa charte d'organisation et de fonctionnement, les aménagements ayant pour objet principal de préciser ses attributions suite à la mise en place de la nouvelle Convention de partenariat.

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.

Compte tenu de son départ, les modalités de la rémunération variable de M. Jacques Ehrmann, telles que définies par le Conseil d'administration du 13 avril 2012, n'ont pas trouvé à s'appliquer.

Concernant M. Géry Robert-Ambroix, le Conseil d'administration du 13 avril 2012 avait également fixé les modalités de sa rémunération variable 2012, qui serait déterminée sur la base de la réalisation d'objectifs quantitatifs Mercialys, à concurrence de 30%, et individuels, à concurrence de 25% ainsi que d'objectifs qualitatifs, à concurrence de 45%. Elle pouvait représenter au maximum 40% de sa rémunération fixe, si les objectifs sont réalisés, et pouvait atteindre jusqu'à 80% de la rémunération fixe en cas de surperformance des objectifs.

Le Président du Conseil d'administration ne perçoit aucune rémunération spécifique de la Société au titre de cette fonction. En sa qualité d'administrateur, il bénéficie du droit aux jetons de présence.

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 2012 sont identiques à celles de 2011 :

- 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 de référence 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 de référence 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 et couvrant la responsabilité civile, personnelle ou solidaire, de ses dirigeants et mandataires sociaux et de ceux de ses filiales, directes ou indirectes. 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 du Conseil d'administration ou le Directeur Général sont tenus de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

À 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 ÉVALUATION 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 au premier semestre 2012. 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.

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. sections 11.2.5.2 et 11.2.5.3).

5.3.4 Éléments 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 sections 4.2 et 11.4.5.

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 prévu 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 à la section 11.2.2.

Les pouvoirs du Conseil d'administration sont décrits aux sections 5.3.6.2 et 11.2.2.1.4. En matière d'émission d'actions et de rachat d'actions, les délégations conférées au Conseil d'administration sont indiqués respectivement à la section 11.2.2.1.4. Les accords conclus par la Société qui sont modifiés ou susceptibles de prendre fin en cas de changement de contrôle de la Société sont mentionnés aux sections 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.

Par ailleurs, le contrat d'émission de l'emprunt obligataire de 500 millions d'euros, mis en place le 23 février 2012, 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 Rapport du Président sur les 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 d'une Convention 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). La Convention de prestations de services porte 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 en une circularisation des questionnaires de l'AMF et des questionnaires internes visant à recenser les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques auprès des services centraux du groupe Casino et de la Direction Financière de Mercialys. 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 Périmètre de la gestion des risques et du contrôle interne

Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne de Mercialys tels qu'ils sont décrits dans le présent rapport sont ceux applicables à la société Mercialys et à ses filiales contrôlées au sens du Code de Commerce, en application du cadre de référence de l'AMF. Comme le précise ce dernier, les dispositifs sont adaptés aux caractéristiques propres de chacune des sociétés et aux relations entre la société mère et les filiales.

5.3.5.1.2 Acteurs de la gestion des risques et du contrôle 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 continue.

5.3.5.1.3 Limites de la gestion des risques et du contrôle 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 Définition 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 sinon de faire disparaître ces risques, du moins de les maintenir à un niveau acceptable pour la Société :

- 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 juridiques et des risques liés aux accords conclus et aux relations avec le groupe Casino. Ces risques sont décrits dans la partie 8. Analyse et couverture des risques.

Analyse et traitement des risques

La Direction et l'encadrement ont pour responsabilité d'analyser le niveau de risque en vue d'en 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 DE MERCIALYS

5.3.5.3.1 Définition du contrôle 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 contrôle 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 contrôle 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 éthique 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.

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 tâches

Chaque Directeur de service de Mercialys a pour responsabilité d'organiser sa structure et ses fonctions afin que la séparation des tâches 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 de responsabilités sont réalisés par la Direction Financière et la Direction des Ressources Humaines de Mercialys en collaboration avec la Direction Juridique 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 de Mercialys, qui s'appuie sur les Centres de Services Partagés de 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.

Mercialys mène également des politiques de formation concernant, notamment, les domaines du management, du développement personnel et des métiers de l'entreprise.

Afin d'assurer la motivation des collaborateurs, la politique de rémunération dans les entités du Groupe répond à une analyse du positionnement des salaires par rapport au marché et sur des principes d'équité interne.

La conformité des pratiques managériales au référentiel des attitudes et comportements managériaux est évaluée, chaque année, dans le cadre de l'entretien annuel d'appréciation et conditionne, pour partie, le montant de rémunération variable perçu.

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 sont 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 L'Esprit Voisin.

Les activités de Mercialys sous-traitées au Groupe Casino sont, elles, régies par les Procédures du groupe Casino.

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.

Transcription et transmission des règles

Les juristes ont pour mission de transcrire les règles 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. Elle mène des actions de sensibilisation auprès des opérationnels et des fonctionnels du Groupe, en matière de risques juridiques.

Contrôle de la conformité des activités à la réglementation

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 ou à des délégataires.

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 ceux concourant à la sauvegarde des actifs

Les risques auxquels se réfèrent les activités de contrôle décrites ci-après sont décrits dans la partie 8. Analyse et couverture des risques, page 135.

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, etc.

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 coordination des besoins et excédents de trésorerie et d'en optimiser la gestion, conformément à la convention de gestion 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. Les flux financiers entrants et sortants sont contrôlés au travers de rapprochements entre les données bancaires et les données comptables.

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. À 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 a 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.

Évaluation du dispositif par l'Audit Interne

Mercialys fait réaliser l'évaluation de son dispositif de contrôle interne par l'Audit Interne du groupe Casino, conformément à la Convention de prestations de services précédemment mentionnée.

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 peut être amené à échanger 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 PUBLIÉE

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.

Le périmètre du contrôle interne comptable et financier, décrit ci-après, comprend la société mère Mercialys et les sociétés intégrées dans ses comptes consolidés.

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 financière

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, le cas échéant, par des prestataires extérieurs. Enfin, un travail de veille législative, jurisprudentielle et réglementaire, donne lieu à la diffusion de notes internes sur l'actualité fiscale.

5.3.5.4.2 Processus concourant à l'élaboration de l'information comptable et financière publiée

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. Il 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, à la fois 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, maîtrise 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. Elle a pour objectif de donner à la communauté financière une bonne lisibilité de la stratégie, du modèle économique et des performances de la Société, au travers de la diffusion au public d'une information exacte, précise et sincère.

La communication financière auprès de l'ensemble des interlocuteurs concernés est assurée par différents canaux de diffusion :

- 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 Mercialys s'inscrivent dans un processus d'amélioration continue visant à assurer la mise en œuvre des meilleures pratiques de contrôle interne au sein de la Société.

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 (cf. sections 5.3.6.3.1 et 5.3.6.3.3).

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 œuvre 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.

Il sera proposé à l'Assemblée générale, la modification de la limite d'âge statutaire afin d'appliquer purement et simplement la disposition de la loi, qui prévoit que le nombre d'administrateurs de

plus de soixante-dix (70) ans ne peut excéder le tiers des membres du Conseil d'administration.

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 Réunions et délibérations 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 Procès-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. À 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 Rémunération 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. À 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 la section 5.3.6.2.4 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

À 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 Président 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 Générale

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 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 des projets, objets de la Convention de partenariat conclu avec Casino en matière de promotion, quel que soit leur montant, qui doivent être soumis à l'autorisation préalable du Conseil d'administration en application des dispositions de ladite convention.

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.

Par ailleurs, le Directeur Général peut être autorisé pour une durée renouvelable d'une année, à effectuer dans la limite des montants globaux fixés chaque année par le Conseil d'administration, les opérations suivantes :

Cautions, avals et garanties

Le Directeur Général est autorisé, pour une durée d'un an, à donner des cautions, avals ou garanties au nom de la Société, pour le compte de ses filiales et à due concurrence de sa participation, dans la limite d'un montant global annuel de 100 millions d'euros, et d'un montant par engagement de 10 millions d'euros.

Emprunts, lignes de crédits confirmées, tous contrats de financement et avances de trésorerie

Le Directeur Général est autorisé à négocier et à mettre en place, en ce compris leur reconduction, prorogation ou renouvellement, des emprunts, des lignes de crédit confirmées, des avances de trésorerie ainsi que tous contrats de financement, syndiqués ou non, dans la limite d'un montant annuel de 100 millions d'euros.

Billets de trésorerie

Le Directeur Général est autorisé, pour une durée d'un an à négocier et mettre en place un programme de billets de trésorerie d'un montant maximum de 500 millions d'euros et à négocier et émettre des billets de trésorerie pour un encours maximum de 300 millions d'euros.

Émission d'obligations

Le Directeur Général est autorisé à émettre des obligations, pour un montant total maximal annuel de 100 millions d'euros et, à ce titre, à en fixer les caractéristiques et modalités et à mettre en œuvre toutes les opérations de marché y afférentes.

Le Directeur Général peut déléguer tout ou partie des pouvoirs ainsi conférés, sauf en matière d'émission d'obligations. 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 Comités 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. À 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 Comité 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.

À 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 Comité des nominations et des rémunérations

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.

5.3.6.3.4 Comité 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 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 et de formuler un avis (i) sur toutes les renégociations (annuelles ou autres) relatives au contrat de partenariat conclu avec Casino en matière de promotion, (ii) sur tous projets, objets de ladite convention, qui doivent être soumis à l'autorisation préalable du Conseil d'administration en application des dispositions de ladite convention ainsi que (iii) sur toutes décisions requises du Conseil d'administration au titre de ladite convention ;
- de procéder à toute étude ou toute mission appropriée.

À 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 de référence 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 de référence 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 Défense de l'intérêt social – Absence de conflit d'intérêts

Chaque administrateur doit agir en toutes circonstances 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 Contrôle et évaluation 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 Présence 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 Société

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 Confidentialité

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 privilégiées

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.

À 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, du 9 juin 2011, du 13 avril 2012, du 22 juin 2012, du 4 octobre 2012 et du 12 mars 2013.

Il peut être modifié à tout moment par simple délibération du Conseil d'administration.

5.4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS SA - ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société Mercialys 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 2012.

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 le 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.

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.

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.

Paris La Défense et Lyon, le 25 mars 2013

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit

Département de KPMG SA
Régis Chemouny
Associé

Ernst & Young et Autres

Sylvain Lauria
Associé

6

Développement durable

6.1 INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES 94

6.1.1 La politique générale de Mercialys 94
6.1.2 L'utilisation durable des ressources 95
6.1.3 Le changement climatique 98
6.1.4 La protection de la biodiversité 100
6.1.5 La gestion des risques environnementaux 100

6.2 INFORMATIONS SOCIALES 101

6.2.1 L'emploi 101
6.2.2 Les rémunérations 102
6.2.3 L'organisation du temps de travail 103
6.2.4 Le dialogue social 103
6.2.5 La santé et la sécurité au travail 104
6.2.6 La formation 104
6.2.7 La diversité 105

6.3 INFORMATIONS SOCIÉTALES 106

6.3.1 Les clients et visiteurs 106
6.3.2 Les populations riveraines et locales 108
6.3.3 Les enseignes et les commerçants 110
6.3.4 Les fournisseurs et les prestataires 111
6.3.5 La communauté financière 111
6.3.6 Les organisations professionnelles 112

6.4 ANNEXES 112

6.4.1 Annexe 1 : Justification des exclusions 112
6.4.2 Annexe 2 : Note méthodologique sur le reporting 113

6.5 ATTESTATION DE PRÉSENCE ET RAPPORT D'ASSURANCE MODÉRÉE DU VÉRIFICATEUR INDÉPENDANT SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES 116

Attestation de présence 116
Rapport d'assurance modérée 117

TABLE DE CORRESPONDANCE AVEC LES INFORMATIONS PRÉVUES PAR LA LOI GRENELLE 2

Informations sociales	Page
L'effectif total	101
La répartition des salariés par sexe	102
La répartition des salariés par âge	102
La répartition des salariés par zone géographique	Exclu (cf. annexe 1 page 112)
Les embauches	102
Les licenciements	102
Les rémunérations et leur évolution	102 et 103
L'organisation du temps de travail	103
L'absentéisme	103
L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	103 et 104
Le bilan des accords collectifs	104
Les conditions de santé et de sécurité au travail	104
Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	104
Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	104
Les politiques mises en œuvre en matière de formation	104
Le nombre total d'heures de formation	104
Les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	105
Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	105 et 106
La politique de lutte contre les discriminations	105
La promotion et le respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail relatives au respect de la liberté d'association	Exclu (cf. annexe 1 pages 112 et 113)
La promotion et le respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail relatives à l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	Exclu (cf. annexe 1 pages 112 et 113)
La promotion et le respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail relatives à l'élimination du travail forcé ou obligatoire à l'abolition effective du travail des enfants	Exclu (cf. annexe 1 pages 112 et 113)
La promotion et le respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail relatives à l'élimination du travail forcé ou obligatoire	Exclu (cf. annexe 1 pages 112 et 113)

Informations environnementales	Page
L'organisation de la Société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	94
Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	95
Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	100
Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	100 et 101
Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	96 et 97
La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	108
La consommation d'eau	97
L'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	Exclu (cf. annexe 1 page 112)
La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	Exclu (cf. annexe 1 page 112)
La consommation d'énergie	95
Les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique	96
Le recours aux énergies renouvelables	96
Les rejets de gaz à effet de serre	98 à 100
L'utilisation des sols	Exclu (cf. annexe 1 page 112)
Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	100
L'adaptation aux conséquences du changement climatique	100
Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la Société dans un litige en cours	Exclu (cf. annexe 1 page 112)

Informations sociétales	Page
L'impact territorial, économique et social de l'activité de la Société en matière d'emploi et de développement régional	109
L'impact territorial, économique et social de l'activité de la Société sur les populations riveraines ou locales	109 et 110
Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations (notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines)	106
Les actions de partenariat ou de mécénat	109 et 110
La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	111
La prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	111
L'importance de la sous-traitance	111
Les actions engagées pour prévenir la corruption	111
Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	106 à 108
Les autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	Exclu (cf. annexe 1 page 113)

6.1 INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

En raison des impacts du secteur de l'immobilier sur l'environnement, Mercialys fait de l'environnement un axe majeur de sa politique de développement durable.

6.1.1 La politique générale de Mercialys

6.1.1.1 LE LABEL « V », AU CŒUR DE LA STRATÉGIE DE MERCIALYS

En 2010, Mercialys s'est engagée dans la création d'un label de développement durable répondant aux attentes de ses clients. Ce label, adapté à la personnalité de L'Esprit Voisin, intègre en sus des critères environnementaux, une dimension sociétale.

Le label, élaboré pour être lisible par les consommateurs, est structuré 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 des centres commerciaux.

Chacun de ces piliers est décliné en thématiques pour lesquelles des critères objectifs, mesurables et quantifiables ont été élaborés. L'ensemble de ces 116 critères constitue le référentiel du Label « V ».

Pour recevoir le label, et sur la base de ce référentiel, chaque centre candidat est audité par un organisme externe indépendant et reconnu, Ecocert Environnement.

À la suite de cet audit, un Comité de labellisation, indépendant et composé de professionnels de l'immobilier, décide d'attribuer ou non le label au centre commercial candidat. Ce Comité de labellisation est animé par Monsieur Philippe Pelletier, Président du Plan Bâtiment Durable. Le Comité est garant de la qualité du label et a la charge d'assurer son amélioration continue au fil du temps.

Après deux ans de retour d'expérience, Mercialys a engagé en 2012 une évolution du référentiel et du processus de labellisation pour poursuivre la démarche de progrès initiée par le Label « V ». En février 2012, à l'issue d'un Comité extraordinaire, les évolutions du Label « V » ont été validées par l'ensemble des parties prenantes au label : Mercialys, le Comité de labellisation et Ecocert Environnement.

Concernant le référentiel, certains critères constituent désormais les prérequis que les centres candidats doivent vérifier pour pourvoir prétendre au Label « V ».

Les critères sont maintenant pondérés suivant leur difficulté de réalisation, qu'elle soit technique, financière ou temporelle. Enfin, afin de tenir compte des spécificités de chaque centre, la barre d'admissibilité est globale, tous axes confondus.

Le processus de labellisation a également été modifié pour accroître l'appropriation du label par les équipes et initier un mouvement de progrès. Désormais, l'audit du site a lieu 3 mois avant le Comité de labellisation. Lors de cet audit, Ecocert Environnement identifie les pistes d'amélioration pour le centre à plus ou moins long terme. Cela permet aux équipes de disposer d'un pré - diagnostic et ainsi d'identifier les axes de progrès et les actions à mettre en œuvre. À l'issue des 3 mois, le rapport d'audit est actualisé pour tenir compte des actions complémentaires réalisées pendant cette période.

De plus, ce sont désormais les équipes présentes sur site (Directeur de Centre Mercialys et Directeur Technique Sudeco) qui viennent soutenir leur candidature devant le Comité de labellisation. Un regard externe est ainsi porté sur leur plan d'actions développement durable à 3 ans par le Comité de labellisation.

En 2012, 4 nouveaux centres du patrimoine Mercialys ont reçu le Label « V » : Glann Odet à Quimper, Fontaines des Clairions à Auxerre, Cap Costières à Nîmes et le Praz du Léman à Annemasse. Cela porte ainsi à 9 le nombre de centres Mercialys labellisés depuis 2010.

Nombre de centres ayant reçu le Label « V » en 2012	4
Nombre de centres dont la candidature au Label « V » a été rejetée en 2012	1
Nombre de centres ayant reçu le Label « V » depuis 2010	9
Surface labellisée cumulée en m² GLA	152 040
Part du patrimoine Mercialys labellisé au 31/12/2012 (en % de la surface GLA)	24%

6.1.1.2 LA FORMATION ET LA SENSIBILISATION DES COLLABORATEURS DE MERCIALYS EN MATIÈRE DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

6.1.1.2.1 Les actions de formation

En 2012, des collaborateurs de Mercialys ont participé à deux séances de formation dispensées par la Direction Développement Durable de Casino Immobilier et Développement en lien avec leur métier. Ces séances de formation permettent aux équipes de mettre à jour leurs connaissances, la réglementation environnementale étant en constante évolution, notamment depuis le Grenelle de l'Environnement. Les sessions de l'année 2012 ont porté sur la publicité extérieure et l'étude d'impact.

De plus, un module de formation en *e-learning* « développement durable et responsabilité d'entreprise » est mis à disposition des équipes. Il est composé de quatre sessions de 45 minutes chacune dont une est consacrée à la manière d'intégrer les impératifs environnementaux dans les pratiques professionnelles.

Enfin, en 2013, Mercialys souhaite organiser des séances de formations spécifiques pour ses Directeurs de Grands Centres.

6.1.1.2.2 Les actions de sensibilisation

Un guide des bonnes pratiques environnementales est mis à la disposition des équipes et de toutes parties prenantes externes travaillant avec la Société. Il est composé de six recueils thématiques traitant de :

- 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 d'un bâtiment ;
- la protection de la biodiversité et la consommation d'espace.

En 2012, un recueil relatif aux matériaux et achats durables est venu compléter ce guide.

Par ailleurs, un espace collaboratif dédié au développement durable et hébergé sur une base de données interne permet aux collaborateurs de Mercialys de s'informer et d'échanger à propos de la réglementation, des bonnes pratiques du secteur ou d'initiatives innovantes, notamment en matière environnementale.

Les collaborateurs de Mercialys ont également été incités à adopter des éco-gestes via deux campagnes de sensibilisation menées en 2012 dans les bureaux de la Société : une campagne portant sur la nécessité d'éteindre l'éclairage dans les bureaux quand on les quitte et une campagne relative au tri des déchets d'équipements électriques et électroniques.

Enfin, compte tenu de l'abondance de la production de textes réglementaires et de leur importance en matière d'environnement, une *newsletter* réglementaire sera diffusée mensuellement aux équipes à compter de 2013.

6.1.2 L'utilisation durable des ressources

6.1.2.1 L'ÉNERGIE

6.1.2.1.1 Les consommations d'énergie du patrimoine

		Périmètre de couverture en surface	Périmètre de couverture en valeur vénale
Consommation totale d'énergie en MWh	**75 940**	**66%**	**71%**
■ Dont électricité en MWh	45 202		
■ Dont gaz en MWh	27 745		
■ Dont chaleur urbaine en MWh	2 993		

Les consommations d'énergie en MWh reportées ci-avant correspondent aux consommations énergétiques d'électricité, de gaz et de chaleur, payées et gérées par le Property Manager de Mercialys, Sudeco. Cet indicateur inclut donc les consommations énergétiques des parties communes du centre (mail et parking) et éventuellement des consommations des boutiques et de l'hypermarché si ces derniers sont raccordés à des installations communes. Cet indicateur s'inspire de la méthodologie définie par l'arrêté du 18 avril 2012 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les centres commerciaux existants et respecte les recommandations de l'EPRA (European Public Real Estate Association).

Par ailleurs, les salariés de la Société occupent des bureaux dont Mercialys n'a pas la propriété. En 2012, les consommations énergétiques, toutes énergies confondues (électricité, gaz, réseau de chaleur et froid urbain) de ces bureaux étaient de 12 173 MWh. Ces locaux étant également partagés avec d'autres sociétés, 540 MWh sont imputés à la Société. En effet, les consommations énergétiques sont rapportées aux surfaces occupées par les collaborateurs du groupe Mercialys dans ces immeubles.

6.1.2.1.2 L'amélioration de l'efficacité énergétique des centres commerciaux

Dans le cadre de la conception de ses nouveaux projets, Mercialys adopte une démarche visant à renforcer l'isolation, à améliorer la performance des équipements et à favoriser l'éclairage naturel, en introduisant des puits de lumière ou des toitures en shed. Cette démarche est formalisée dans le guide de conception architecturale des centres commerciaux Mercialys, remis aux architectes, maîtres d'œuvre et designers missionnés par Mercialys pour ses projets de centres commerciaux. De plus, la Société met à disposition de ses prestataires le recueil « efficacité énergétique » du guide des bonnes pratiques environnementales, leur permettant ainsi d'intégrer en amont du projet la problématique de la performance énergétique.

Par ailleurs, Mercialys collabore avec la société GreenYellow pour améliorer la performance énergétique de ses centres commerciaux existants. Cette société, filiale du groupe Casino était initialement dédiée au développement de centrales solaires sur les centres commerciaux du groupe Casino. Elle a ensuite étendu ses activités à la gestion de l'énergie et au développement d'une offre en matière d'efficacité énergétique. En 2009, Mercialys est entrée au capital de GreenYellow et en détient depuis lors 5,25% du capital.

En 2012, dans la perspective d'un déploiement de ses activités d'efficacité énergétique sur les centres commerciaux du groupe Mercialys, GreenYellow a commandité 22 audits énergétiques sur les galeries marchandes de la Société. Ces audits ont permis de déterminer un certain nombre d'actions cadres pouvant être menées sur le patrimoine de Mercialys parmi lesquelles le *relamping*, l'asservissement de l'éclairage, le pilotage à distance des équipements et la régulation de la production et de la distribution du chauffage.

À la suite de ces audits, les actions cadres identifiées ont été mises en œuvre sur une douzaine de centres commerciaux du groupe Mercialys. De plus, pour maintenir la performance énergétique de ces actifs dans le temps, des Contrats de Performance Énergétique (CPE) ont été signés. Ce contrat est un accord innovant, issu du droit communautaire, conclu entre le bénéficiaire et le fournisseur d'une mesure visant à améliorer l'efficacité énergétique. Selon cet accord, le fournisseur consent à investir dans une mesure d'efficacité énergétique afin de parvenir à un niveau d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, contractuellement défini. Il se rémunère sur les économies d'énergie réalisées. Ainsi, ces contrats conclus pour une durée de 8 ans, permettront de pérenniser la performance énergétique des centres commerciaux Mercialys, en assurant un pilotage quotidien des installations par GreenYellow.

En 2013, le déploiement de CPE sur le patrimoine Mercialys devrait se poursuivre.

6.1.2.1.3 Le développement des énergies renouvelables

Depuis 2009, Mercialys s'est engagée en faveur du développement des énergies renouvelables via l'installation d'ombrières photovoltaïques sur les parkings de ses centres et de centrales solaires en toiture en coopération avec la société GreenYellow. Mercialys loue ainsi une partie des toitures de ses centres commerciaux afin de produire de l'électricité photovoltaïque revendue sur une durée de 20 ans à EDF, au travers d'un contrat d'achat.

En 2012, 3 nouvelles centrales photovoltaïques ont été installées sur les centres d'Albi, de Marseille Delprat et de Montauban, portant ainsi à 17 le nombre total de centrales solaires installées sur le patrimoine de Mercialys.

Nombre de centrales solaires installées en cumul sur le patrimoine Mercialys au 31/12/2012	17
Puissance totale installée en fonctionnement sur le patrimoine Mercialys au 31/12/2012 en MWc	28,58
Production annuelle d'énergie photovoltaïque sur le patrimoine Mercialys au 31/12/2012 en MWh	35 075
Surface totale de panneaux solaires installés sur le patrimoine Mercialys au 31/12/2012 en m²	147 225

La puissance, la production et la surface totales des centrales photovoltaïques sont rapportées aux surfaces détenues par Mercialys dans chaque centre commercial pour aboutir aux données mentionnées ci-avant (cf. annexe 2 Note méthodologique, de la présente partie 6).

6.1.2.2 LES DÉCHETS

6.1.2.2.1 Les déchets de construction

En France, environ 70% de la production annuelle de déchets est générée par les activités du secteur de la construction. Or, certains déchets de chantier sont réutilisables sur site, voire recyclables. Consciente de cet enjeu, Mercialys œuvre à l'amélioration du tri des déchets sur ses chantiers, à l'optimisation des déchets de déblais et de remblais, ainsi qu'à la réutilisation sur site des matériaux de déconstruction. Pour ce faire, une charte chantier à faible impact environnemental est annexée aux marchés de travaux. Cette charte impose contractuellement aux entreprises intervenant sur le chantier de procéder au tri sélectif des déchets et de nommer un responsable environnemental, en charge notamment de la formation et de la sensibilisation des équipes à l'importance du tri sélectif. La Société met également à disposition des maîtres d'œuvre intervenant sur ses chantiers, le recueil « gestion de la déconstruction et du recyclage d'un bâtiment » du guide des bonnes pratiques environnementales, leur permettant ainsi d'étudier, en amont du projet, la possibilité de réutiliser les déchets de déconstruction sur site.

6.1.2.2.2 Les déchets d'exploitation

		Périmètre de couverture en surface	Périmètre de couverture en valeur vénale
Quantité totale de déchets en tonnes	**6 248**	**60%**	**69%**
■ Dont Déchets Industriels Banals (DIB) en tonnes	4 671		
■ Dont cartons en tonnes	1 444		
■ Dont plastiques en tonnes	40		
■ Dont fermentescibles en tonnes	93		

Les quantités de déchets indiquées ci-avant correspondent aux déchets produits par les enseignes et aux déchets collectés dans les poubelles à destination des clients situées dans les galeries marchandes du groupe Mercialys (cf. annexe 2 Note méthodologique de la présente partie 6).

Sur certains centres commerciaux, la gestion des déchets de la galerie marchande est mutualisée avec celle de l'hypermarché. Cela peut concerner l'ensemble des déchets des boutiques selon la taille de la galerie marchande ou uniquement une typologie de déchets : par exemple, le carton, afin de bénéficier de tarifs avantageux en raison de la taille de l'hypermarché. Les déchets des enseignes sont ainsi compilés et mélangés à ceux de l'hypermarché et ne peuvent faire l'objet d'un reporting distinct (matériel de pesée non disponible sur site). Cela explique notamment le taux de couverture renseigné ci-avant.

Par ailleurs, sur certains centres, le plastique est trié. Par économie de place, la plupart des prestataires d'enlèvement des déchets proposent de mettre ce plastique dans des poches qui sont ensuite déposées dans le compacteur à carton. Une fois le camion arrivé sur le centre de tri, ces poches sont séparées du carton. Cependant, elles ne sont pas pesées compte tenu de la légèreté du matériau. Aussi, les quantités remontées sont nulles sur cette typologie de déchets bien qu'elle soit effectivement triée.

Le taux de tri moyen sur les actifs ayant fait l'objet d'un suivi annuel des quantités de déchets produits est de 25% au 31 décembre 2012.

Le prestataire qui assure la gestion des déchets des immeubles occupés par les salariés du groupe Mercialys ne délivre à cette dernière qu'une information en volume sur les quantités de déchets produits. Aussi, compte tenu de la faible pertinence de cette information, elle n'est pas mentionnée dans ce document.

6.1.2.3 L'EAU

En matière de préservation des ressources en eau, Mercialys mène des actions en vue de réduire la consommation d'eau potable de ses centres commerciaux et d'améliorer la qualité des eaux rejetées dans le réseau public.

Pour diminuer les consommations d'eau de ses centres, dans le cadre de ses projets, la Société met en place des équipements hydro-économes pour les parties communes, tels que des urinoirs secs, des réducteurs de pression ou des chasses d'eau double flux. Des cuves de récupération des eaux de pluie sont également installées, permettant de réduire les besoins en eau du centre. Cette eau de pluie est ainsi réutilisée pour l'arrosage des espaces verts, le nettoyage du centre et les sanitaires.

Pour assurer la qualité de l'eau, le recueil « gestion des eaux pluviales » du guide des bonnes pratiques permet d'intégrer cette problématique dès la phase de conception du projet. Les eaux de ruissellement des parkings sont prétraitées avant d'être déversées dans le réseau urbain.

		Périmètre de couverture en surface	Périmètre de couverture en valeur vénale
Consommation d'eau en m³	263 497	62%	73%

Les consommations d'eau figurant ci-avant correspondent aux consommations d'eau destinées aux parties communes des centres commerciaux de Mercialys (nettoyage, arrosage des espaces verts, sanitaires), hors eau incendie (cf. annexe 2 Note méthodologique, de la présente partie 6).

Par ailleurs, les salariés de la Société occupent des bureaux dont Mercialys n'a pas la propriété. En 2012, les consommations d'eau de ces locaux étaient de 22 384 m³. Ces bureaux étant également partagés avec d'autres sociétés, 598 m³ sont imputés à la Société. En effet, les consommations d'eau sont rapportées aux surfaces occupées par les collaborateurs du groupe Mercialys dans ces immeubles.

6.1.3 Le changement climatique

6.1.3.1 L'EMPREINTE CARBONE DU PATRIMOINE MERCIALYS

		Périmètre de couverture en surface	Périmètre de couverture en valeur vénale
Total des émissions de gaz à effet de serre en tonnes équivalent CO_2 (scope 1 et 2 du GHG Protocol)	**6 631**	**54%**	**57%**
■ Dont émissions directes en tonnes équivalent CO_2	4 166		
■ Dont émissions indirectes tonnes équivalent CO_2	2 465		

Sont incluses dans les émissions directes, les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations de gaz et les fuites de fluides frigorigènes des installations de climatisation. Les émissions liées à l'usage du fioul ne sont pas prises en compte au vu des faibles quantités utilisées (uniquement pour les groupes électrogènes en cas de panne). Sont incluses dans les émissions indirectes les émissions liées aux consommations d'électricité et celles liées aux consommations de chaleur urbaine.

En 2011, Mercialys a réalisé plusieurs Bilans Carbone Exploitation sur ses centres. Cette action a été reconduite en 2012 pour les centres de Fontaines des Clairions à Auxerre, Les Deux Rivières à Lanester et Glann Odet à Quimper. L'intensité carbone moyenne annuelle de ces 3 centres est de 288 kilogrammes d'équivalent CO_2 par m^2 SHON de bâtiment.

Pour ces Bilans Carbone, les émissions de gaz à effet de serre liées à la fabrication et au transport des produits vendus par les enseignes ont été exclues du périmètre, faute d'informations disponibles, et en raison de l'absence de leviers pouvant être actionnés par Mercialys pour les réduire. En revanche, le périmètre de l'hypermarché et des boutiques était compris dans ces Bilans Carbone (consommations énergétiques, déchets, eau, fuites de fluides frigorigènes pour l'hypermarché et estimation des consommations énergétiques des boutiques).

Cette deuxième série de Bilans Carbone a permis de confirmer que pour un centre commercial existant, les principaux postes émetteurs de gaz à effet de serre sont, par ordre d'importance décroissante (hors accident majeur sur les installations de climatisation) :

- les déplacements des visiteurs ;
- les consommations énergétiques du centre ;
- les fuites de fluides frigorigènes.

6.1.3.2 LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE LIÉES AUX DÉPLACEMENTS DES VISITEURS

En moyenne, trois quarts des émissions de gaz à effet de serre générées par un centre commercial sont liées au transport des clients. Consciente de cet enjeu, Mercialys continue de promouvoir les modes de transports dits « doux » (vélos, transports en commun, voitures électriques, covoiturage, etc.). Ainsi, la Société poursuit la mise en place d'abris vélos sur ses centres et quand les pistes cyclables existent à proximité du centre, les prolonge sur le parking.

Mercialys continue également d'équiper les parkings de ses centres commerciaux de bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides. Ainsi, en 2012, 7 nouvelles bornes équipées de 10 prises ont été installées sur les centres Les Pins des Cognets à Istres, Onet le Château à Rodez, Glann Odet à Quimper et Allées des Hirondelles à Fréjus. Sur l'ensemble de son parc, au 31 décembre 2012, Mercialys met ainsi gratuitement à la disposition de ses clients 12 bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides, représentant un total de 17 points de charge.

Enfin, sur les centres rénovés à L'Esprit Voisin, des places sont dédiées au covoiturage et signalées par un marquage au sol spécifique. Les centres se font également le relais d'un site de covoiturage via un lien disponible sur les sites internet des centres commerciaux.

Des actions locales sont aussi menées en faveur de l'utilisation des transports en commun par les Directeurs de Centres Mercialys. C'est ainsi qu'en 2012, lors de l'inauguration d'une ligne de tramway à Brest, chaque client accédant au centre par ce moyen de transport pouvait bénéficier de la remise d'un sac « shopping » et d'un bonus fidélité, sur remise de son titre de transport.

Sur le centre commercial Fontaines des Clairions à Auxerre, en mobilisant les commerçants du centre et des personnes de la zone commerciale avoisinante, la directrice du centre Mercialys a obtenu de la société exploitante de transport local, une desserte prolongée de la zone par les bus. Ainsi les commerçants et leurs salariés peuvent prendre le bus à la fin de leur journée de travail, après la fermeture des boutiques.

Consciente que l'accessibilité en transport en commun de ses centres est un axe de travail majeur pour réduire son empreinte carbone, la Société souhaite en 2013 pouvoir communiquer un indicateur chiffré à ce sujet.

6.1.3.3 LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE LIÉES AUX CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES DES CENTRES

En 2012, Mercialys s'est engagé à suivre annuellement les émissions de gaz à effet de serre générées par les consommations énergétiques de ses centres.

		Périmètre de couverture en surface	Périmètre de couverture en valeur vénale
Émissions totales liées aux consommations énergétiques en tonnes équivalent CO_2	**8 390**	**66%**	**71%**
■ Dont émissions liées aux consommations d'électricité en tonnes équivalent CO_2	2 803		
■ Dont émissions liées aux consommations de gaz en tonnes équivalent CO_2	4 944		
■ Dont émissions liées aux consommations de chaleur en tonnes équivalent CO_2	643		

6.1.3.4 LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE LIÉES AUX FUITES DE FLUIDES FRIGORIGÈNES DES INSTALLATIONS DE CLIMATISATION

En 2012, Mercialys a suivi les émissions de gaz à effet de serre générées par les fuites de fluides frigorigènes des installations de climatisation présentes sur ses centres. Ces fuites sont caractéristiques de ces installations du fait de leur ancienneté et de leur fonctionnement sous haute pression notamment.

Au 31 décembre 2012, 52 centres du patrimoine Mercialys (hors sites corses, réunionnais et lots isolés détenus par Mercialys dans des centres) sont équipés d'installations de climatisation fonctionnant avec des fluides frigorigènes. 43 de ces 52 centres ont fait l'objet d'un suivi annuel des taux de fuite de leurs installations de climatisation.

Le taux de réponse des prestataires de maintenance intervenant pour le remplacement des fluides frigorigènes a été de 84,44%et le taux de fuite moyen calculé à partir de ces retours est de 4,5%. Ce taux de fuite paraît donc relativement bas comparé aux données d'une étude réalisée pour le compte de l'ADEME en mai 2011 et qui faisait état de taux de fuite compris entre 8 à 15% selon le type d'installation de climatisation.

		Périmètre de couverture en surface	Périmètre de couverture en valeur vénale
Émissions totales liées aux fuites de fluides frigorigènes en tonnes équivalent CO_2	**570**	**57%**	**58%**
■ Dont émissions liées aux fuites de R22 en tonnes équivalent CO_2	139		
■ Dont émissions liées aux fuites de R407 C en tonnes équivalent CO_2	310		
■ Dont émissions liées aux fuites de R410A en tonnes équivalent CO_2	121		

Les taux de couverture en surface et en valeur vénale mentionnés ci-avant prennent en compte l'intégralité du patrimoine Mercialys, que les centres soient équipés ou non d'installations de climatisation fonctionnant avec des fluides frigorigènes.

En 2012, les émissions de gaz à effet de serre générées par les fuites de fluides frigorigènes des installations de climatisation présentes dans les immeubles de bureaux occupés par les salariés de Mercialys étaient de 103,7 tonnes équivalent CO_2. Ces bureaux étant également partagés avec d'autres sociétés, 427 kilogrammes équivalent CO_2 sont imputés à la Société. En effet, les émissions de gaz à effet de serre sont rapportées aux surfaces occupées par les collaborateurs de la Société dans ces immeubles.

6.1.3.5 L'EMPREINTE CARBONE DES OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION

Par ailleurs, au-delà des émissions de gaz à effet de serre liées à l'exploitation du patrimoine existant, Mercialys génère également des émissions de gaz à effet de serre par ses opérations de construction. Aussi, pour connaître et réduire ces émissions de gaz à effet de serre, Mercialys s'est engagée depuis 2010 dans la réalisation de Bilans Carbone Chantier.

En 2012, 4 des 6 projets d'extension de Mercialys ont fait l'objet d'un Bilan Carbone Chantier. Ces chantiers ont produit en moyenne 502,5 kilogrammes d'équivalent CO_2 par m² de SHON construite. La performance carbone du chantier a donc légèrement été améliorée depuis deux ans : en 2010 et 2011, elle était en effet de 512,6 kilogrammes d'équivalent CO_2 par m² de SHON construite.

6.1.3.6 L'ADAPTATION AUX CONSÉQUENCES DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Conscient que le changement climatique expose ses actifs à certains risques (inondations, inconfort des clients en cas de température élevée), Mercialys envisage en 2013 d'intégrer dans ses contrats une clause exigeant que les maîtres d'œuvre ou assistants à maîtrise d'ouvrage prennent en compte les impacts possibles du changement climatique et adaptent les projets en conséquence.

6.1.4 La protection de la biodiversité

En matière de protection de la biodiversité, Mercialys mène des actions autour des 3 axes suivants :

- la prise en compte de cet enjeu en amont de ses projets de développement via la réalisation d'inventaires faunistiques et floristiques et l'accompagnement des équipes par un paysagiste ;
- la mise en œuvre d'une gestion différenciée des espaces verts ;
- la sensibilisation à l'importance de préserver et protéger la biodiversité. Ainsi, en 2012, sur le centre La Caserne de Bonne à Grenoble, une Fête de la Nature était organisée en collaboration avec la mairie. Au cours de cet événement, une visite commentée du jardin (classé « Refuge LPO ») était assurée par la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO) et plusieurs animations et activités étaient proposées autour du thème de la biodiversité.

6.1.5 La gestion des risques environnementaux

Mercialys dispose d'un outil dédié à la gestion des risques sanitaires et environnementaux de son patrimoine. Créé en 2006 pour gérer le risque amiante, le progiciel Enviroged a été progressivement étendu à la thématique légionellose (2008) puis à la thématique Biotox Piratox (2011).

Cette application métier dynamique, logée au sein d'un système de gestion électronique et disposant d'un processus d'alertes automatiques, permet d'accompagner les Directeurs Techniques Sudeco (Property Manager de Mercialys) dans la gestion quotidienne des risques sanitaires et environnementaux.

L'ensemble de la bibliothèque des dossiers techniques relatifs à ces thématiques est ainsi mis à la disposition des équipes sur cet extranet sécurisé.

Chaque mois, un reporting permet de disposer d'une vision d'ensemble de l'avancement des actions conduites sur le patrimoine Mercialys concernant ces thématiques.

Par ailleurs, dans le cadre de son programme de cessions et d'acquisitions, Mercialys procède systématiquement à une mise à jour de l'évaluation des risques techniques, réglementaires, environnementaux et sanitaires.

Mercialys s'est attachée à gérer deux sources de pollution majeures liées à ses activités pouvant gravement impacter l'environnement et la santé des occupants : l'amiante et la pollution des sols par les hydrocarbures.

6.1.5.1 L'AMIANTE

L'amiante a été le premier risque géré à l'aide de l'outil Enviroged (cf. description ci-avant).

Via cet extranet, l'ensemble du patrimoine de Mercialys est suivi mensuellement, les équipes de Sudeco étant informées automatiquement des éventuelles actions à conduire.

Cet outil subit régulièrement des évolutions, en fonction de l'évolution réglementaire. Ainsi, les prescriptions des arrêtés parus au Journal Officiel du 28 décembre 2012 nécessiteront un aménagement d'Enviroged en 2013.

Au-delà des actions à mener dans le cadre réglementaire, Mercialys profite de toutes les opportunités (travaux de réhabilitation, changement de locataire, etc.) pour procéder aux travaux d'enlèvement de l'amiante.

Ainsi, au 31 décembre 2012, 63% des actifs détenus par Mercialys (hors sites corses et réunionnais) contiennent encore de l'amiante identifiée dans le cadre des obligations légales.

6.1.5.2 LA POLLUTION DES SOLS PAR LES HYDROCARBURES

Certains des sites appartenant à Mercialys hébergent des activités potentiellement polluantes, notamment les stations de distribution de carburants (stations-services).

Convaincu de l'intérêt d'avoir une bonne vision du risque que ces installations représentent pour l'environnement, Mercialys a bénéficié des programmes d'investigations portant sur la qualité des sols et des eaux souterraines au droit des stations-services.

Ainsi, la Société dispose à ce jour d'un état « sites et sols pollués » sur la totalité de son patrimoine métropolitain. En outre, pour assurer un contrôle continu, des campagnes de la qualité des eaux souterraines sont réalisées annuellement.

Au 31 décembre 2012 :

- 43,4% des sites du patrimoine Mercialys (hors sites corses, réunionnais, grandes surfaces spécialisées isolées, grandes surfaces alimentaires isolées et cafétérias) ne présentaient pas d'indice de contamination au droit de la station-service ;
- 47,1% des sites du patrimoine (hors sites corses, réunionnais, grandes surfaces spécialisées isolées, grandes surfaces alimentaires isolées et cafétérias) se trouvent dans un état moyen, ne nécessitant pas de traitement particulier au droit de la station-service ;
- 9,5% des sites du patrimoine Mercialys (hors sites corses, réunionnais, grandes surfaces spécialisées isolées, grandes surfaces alimentaires isolées et cafétérias) sont impactés au droit de la station-service, ces impacts pouvant conduire à une opération de traitement.

Par ailleurs, les 5 sites concernés font ainsi l'objet d'un programme prévisionnel d'investigations complémentaires ou de remédiation, géré par les exploitants.

6.2 INFORMATIONS SOCIALES

La gestion des ressources humaines de Mercialys fait partie des activités couvertes par la Convention de prestations de services conclue par Mercialys avec le groupe Casino en 2005 (cf. section 7.2.4). Cette mission est donc assurée pour le compte de Mercialys par la Direction des Ressources Humaines de Casino Immobilier et Développement, qui déploie une politique spécifique aux activités immobilières et en lien avec le socle commun défini par la Direction des Ressources Humaines du groupe Casino.

6.2.1 L'emploi

6.2.1.1 LES EFFECTIFS

Le nombre réduit de salariés du groupe Mercialys s'explique par le fait que la Société externalise ses prestations de property management auprès de la société Sudeco et que l'ensemble des services administratifs, financiers, juridiques et de gestion des ressources humaines auxquels Mercialys a recours sont abrités au sein de la société IGC Services (cf. section 7.2).

Répartition des effectifs par contrat	2012
Effectif en CDI	72
Effectif en CDD	8
TOTAL	**80**
Part des effectifs en CDI	90%
Part des effectifs en CDD	10%

Au 31 décembre 2012, les femmes représentent 51% de l'effectif total du groupe Mercialys.

Répartition des effectifs par sexe	2012
Effectif hommes	39
Effectif femmes	41
Part d'hommes	49%
Part de femmes	51%

Au 31 décembre 2012, 70% des effectifs du groupe Mercialys se situent dans la tranche entre 30 et 50 ans.

Répartition des effectifs par âge	2012
Effectif de moins de 30 ans	22
Part des effectifs de moins de 30 ans	27,5%
Effectif entre 30 et 50 ans	56
Part des effectifs entre 30 et 50 ans	70,0%
Effectif de plus de 50 ans	2
Part des effectifs de plus de 50 ans	2,5%

	2012
Nombre de stagiaires accueillis dans l'année	4
Nombre de contrats de professionnalisation	10
Nombre d'apprentis accueillis pendant l'année	1

6.2.1.2 LES MOUVEMENTS DE PERSONNEL

	2012
Embauches en CDD	5
Embauches en CDI	14
TOTAL DES EMBAUCHES	**19**
Licenciements pour motif économique	0
Licenciements pour autres motifs	5
TOTAL DES LICENCIEMENTS	**5**
Turnover des CDI	16,1%

6.2.2 Les rémunérations

6.2.2.1 LES SALAIRES

Afin d'assurer la motivation des collaborateurs, la rémunération des salariés de Mercialys comprend une part fixe et une part variable, liée à l'atteinte d'objectifs fixés en début d'année et évalués en fin d'année par le manager. Cette part variable est structurée autour de 3 types d'objectifs qui peuvent être qualitatifs ou quantitatifs : les objectifs groupe Mercialys, les objectifs individuels et les attitudes et comportements managériaux.

Les attitudes et comportements managériaux évalués sont les suivants :

- innover et créer les conditions du changement ;
- entreprendre pour le client ;
- prendre des décisions et des initiatives ;
- conduire les équipes vers la performance ;
- développer les collaborateurs ;
- porter les intérêts du Groupe.

L'entretien individuel de fin d'année et l'entretien semi-annuel sont également l'occasion pour les managers de faire le point avec leurs collaborateurs sur leur parcours professionnel (mobilité, demande de formation, etc.).

Montant des salaires et traitement (y compris intéressement) *(en milliers d'euros)*	6 532
Montant des charges sociales *(en milliers d'euros)*	2 915
Pourcentage de salariés ayant eu un bonus en 2012	86%

En 2012, le pourcentage d'augmentation des salaires des collaborateurs du groupe Mercialys retenu est de 2,5%.

6.2.2.2 L'INTÉRESSEMENT ET LA PARTICIPATION

Les collaborateurs du groupe Mercialys bénéficient depuis 2006 des accords de participation et d'intéressement mis en place par le groupe Casino.

Concernant la participation et l'intéressement, les collaborateurs ont le choix d'investir entre différents fonds communs de placement d'entreprise dans le cadre du Plan d'Épargne Groupe et du PERCO.

L'accord relatif à l'intéressement comprend un intéressement de solidarité et un intéressement local amont.

L'intéressement de solidarité réaffirme le sentiment d'interdépendance entre toutes les sociétés parties à l'accord Groupe et permet d'associer chacun des collaborateurs aux résultats du groupe Casino. Il est calculé sur la base du résultat opérationnel courant, avant intéressement et participation, diminué de la 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 pour 20%. L'intéressement local amont est un pourcentage des intéressements locaux versés sur sites (spécifique à chaque magasin, cafétéria, etc.), qui récompensent l'effort de chaque activité. Il est réparti proportionnellement à la rémunération et au temps de présence de chaque bénéficiaire.

(en euros)	
Somme affectée au titre de l'intéressement du personnel du groupe Mercialys au titre de 2011	21 197
Somme affectée au titre de la participation du personnel du groupe Mercialys au titre de 2011	81 740

6.2.2.3 LES ACTIONS GRATUITES ATTRIBUÉES AUX COLLABORATEURS DU GROUPE MERCIALYS

Afin d'associer ses collaborateurs au développement du groupe Mercialys, la Société mène depuis 2005 une politique d'attribution d'options et d'actions gratuites. Pour plus de détails, se reporter à la note 2.16. Paiement en actions, de l'Annexe aux États financiers consolidés.

6.2.3 L'organisation du temps de travail

Les salariés du groupe Mercialys travaillent essentiellement à temps plein.

	2012
Effectif en temps partiel	3
Effectif en temps complet	77
Part des effectifs en temps partiel	4%
Part des effectifs en temps complet	96%
Durée moyenne hebdomadaire de travail en temps complet	39,7 heures
Durée moyenne hebdomadaire de travail en temps partiel	29,8 heures
Taux d'absentéisme	4,7%

Le taux d'absentéisme mentionné ci-avant est le rapport entre le nombre total de jours d'absence rémunérés et le nombre de jours de travail initialement prévus sur la même période.

6.2.4 Le dialogue social

Compte tenu de leur effectif, les sociétés Mercialys et Mercialys Gestion disposent chacune de deux délégués du personnel, élus pour quatre ans. Des réunions mensuelles sont programmées avec ces délégués mais peuvent être ajournées si les élus n'ont pas de questions particulières à aborder. En 2012, 9 réunions se sont tenues.

Au-delà de cette obligation légale, l'accord groupe Casino relatif au dialogue social signé en 2009 et dont bénéficient les salariés du groupe Mercialys, a été renouvelé en 2012. Il prévoit les modalités de mise en œuvre du dialogue social (rôle des différents acteurs du dialogue social, utilisation des nouvelles techniques d'information et de communication, modalités de fonctionnement d'un dialogue social constructif, modalités d'attribution et de transparence d'utilisation des moyens mis à disposition des organisations syndicales représentatives du groupe Casino) et du développement professionnel des représentants du personnel.

Par ailleurs, les salariés du groupe Mercialys sont couverts par l'ensemble des accords collectifs groupe Casino en cours portant notamment sur l'égalité entre les hommes et les femmes, l'emploi des personnes en situation de handicap, la prévoyance, l'emploi des seniors, la santé et la sécurité au travail. Ces accords font l'objet d'un suivi et les résultats de ce suivi sont présentés annuellement aux organisations syndicales du groupe Casino.

6.2.5 La santé et la sécurité au travail

Depuis plusieurs années, le groupe Casino et ses filiales se sont engagés dans une démarche dynamique de prévention en matière de santé et sécurité au travail, avec des programmes relatifs à la sécurité et à la santé physique et psychique des collaborateurs. Ainsi, dès 2007, une structure dédiée, le pôle Santé et Sécurité au Travail (SST) a été créée pour définir et coordonner la stratégie SST pour l'ensemble des sociétés du groupe Casino. Depuis 2010, ce pôle anime également un réseau de correspondants SST lors de réunions trimestrielles. Ces correspondants accompagnent et coordonnent les actions de leur branche ou société en matière de SST.

Trois accords collectifs du groupe Casino relatifs à la santé et la sécurité au travail couvrent également les collaborateurs du groupe Mercialys : l'accord de méthode relatif à la prévention des risques psychosociaux, l'accord santé et sécurité au travail et l'accord de méthode sur la prévention de la pénibilité au travail. Chacun d'eux comporte des objectifs, des moyens d'actions et les résultats attendus.

Au-delà de ces accords collectifs, des actions d'information et de sensibilisation à destination des collaborateurs sont menées tout au long de l'année. Ainsi, en 2012, une campagne d'information sur le dépistage du cancer du sein a été menée et les collaborateurs ont été invités à participer à la journée « Au cœur de la santé », au cours de laquelle des ateliers de prévention et d'information sur différents thèmes, comme le tabac et la nutrition étaient proposés.

De plus, des moyens de communication spécifiques ont été mis en place sur la santé et la sécurité au travail : création sur l'intranet d'une section dédiée à la santé et à la sécurité au travail, nouvelle page sur le site internet du groupe Casino, diffusion de bulletins « actu santé sécu », affichage de panneaux dans les locaux, etc.

Par ailleurs, sur le thème spécifique de la sécurité routière, une plaquette « le mémo de la route » a été largement diffusée aux équipes en 2011, en vue de les sensibiliser aux dangers de la route et pour leur rappeler les règles de bonne conduite. En 2012, pour aller plus loin, un guide sur la prévention des risques routiers a été envoyé aux collaborateurs détenteurs d'un véhicule de service ou de fonction. Ce livret présente les différents facteurs de risque, les mesures de prévention à adopter et assure la promotion des « 10 gestes durables au volant ». Enfin, les collaborateurs sont incités à suivre un module de formation en *e-learning* sur la prévention des risques routiers. Pour les usagers réguliers de la route à titre professionnel, des formations spécifiques en présentiel peuvent être organisées.

En 2012, aucun salarié du groupe Mercialys n'a été victime d'un accident du travail, ni n'a contracté une maladie professionnelle.

6.2.6 La formation

	2012
Nombre total d'heures de formation dispensées sur l'année aux collaborateurs de Mercialys	462 heures
Nombre moyen d'heures de formation par salarié	5,8 heures

Le groupe Mercialys est attaché à la formation de ses collaborateurs.

Il s'appuie notamment pour cela sur le centre de formation du groupe Casino : Campus Casino. Ce dernier propose une offre de formations très diversifiée en matière de bureautique, communication, management, linguistique, développement de soi, métiers de l'immobilier, etc. Ces formations sont conçues pour répondre aux besoins de tous les métiers et s'adressent à tous les niveaux hiérarchiques.

En 2012, Campus Casino a reconduit sa campagne « 10 000 DIF ». Cette opération de promotion du droit individuel à la formation a permis à chaque collaborateur de Mercialys d'exprimer un souhait de formation. S'ils faisaient partie des 10 000 premières personnes à avoir réagi positivement à cette sollicitation, la formation demandée par les collaborateurs de Mercialys était prise en charge dans le cadre de cette opération, sans être décomptée de leurs heures de formation annuelles.

Par ailleurs, les jeunes collaborateurs de Mercialys bénéficient du programme « Jeunes Talents » mis en place par le groupe Casino en 2006. Il s'agit d'un programme d'accompagnement personnalisé des nouveaux collaborateurs issus des Grandes Écoles et de l'Université. Dans le cadre de ce programme qui s'échelonne sur 3 ans, un parcours de formation spécifique, portant aussi bien sur les aspects techniques de la fonction (marketing, finance, juridique, immobilier, etc.) que sur des besoins liés au développement personnel (management, communication, expatriation, etc.) est proposé aux « Jeunes Talents ».

6.2.7 La diversité

Le groupe Mercialys s'inscrit dans la droite ligne de l'engagement du groupe Casino en matière de lutte contre toutes les formes d'exclusion et de discrimination. Depuis plusieurs années, la Société œuvre en faveur de la promotion de la diversité en favorisant le recrutement de profils variés et en assurant l'égalité professionnelle à tous les niveaux et dans toutes les procédures et processus.

La mise en œuvre de la politique du groupe Mercialys en matière de lutte contre toutes les formes d'exclusion et de discrimination est pilotée par le Comité diversité Groupe, composé de 7 représentants du personnel et de 7 membres de la Direction du groupe Casino.

En 2009, cette organisation a été renforcée avec la mise en place d'un réseau de 50 correspondants « promotion de la diversité » spécialement formés. Leur mission est de conseiller, informer et favoriser le partage de bonnes pratiques en matière de promotion de la diversité, au plus près du terrain.

En 2012, le groupe Casino a obtenu le renouvellement du Label Diversité. Ce label, décerné pour 4 ans par Afnor Certification, récompense les entreprises menant une politique exemplaire en matière de diversité. Ce label est décerné après un audit réalisé par Afnor Certification et à la suite de l'avis favorable d'une commission associant les représentants de 5 Ministères, 5 représentants d'organisations syndicales de salariés, et 5 personnalités qualifiées. L'évaluation porte sur 5 domaines : un état des lieux des pratiques de l'entreprise, la politique de diversité, la communication interne, la prise en compte de la diversité dans les activités au sein de l'entreprise et enfin l'évaluation ainsi que les axes d'amélioration.

6.2.7.1 L'ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE ENTRE LES HOMMES ET LES FEMMES

Les femmes représentent 51% de l'effectif total du groupe Mercialys.

	2012
Nombre de cadres femme	26
Nombre de cadres homme	37
Part des cadres femme	41,2%
Nombre d'agents de maîtrise femme	8
Nombre d'agents de maîtrise homme	0
Part des agents de maîtrise femme	100%
Nombre d'employés femme	7
Nombre d'employés homme	2
Part des employés femme	77,8%

À qualification égale et poste équivalent, il n'y a pas d'écart de rémunération entre les hommes et les femmes cadres du groupe Mercialys. De plus, pour ne pas qu'elles pâtissent d'un décalage de salaire à leur retour de congé maternité, leurs salaires sont automatiquement réévalués au vu de l'augmentation moyenne prévue par les accords collectifs.

Un accord collectif sur l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes a été mis en place en 2011 avec les partenaires sociaux au sein du groupe Casino. Ce dernier couvre également les salariés du groupe Mercialys sur 2012. Il prévoit des objectifs de progression et des indicateurs de suivi sur les cinq thématiques suivantes :

- le recrutement ;
- la formation ;
- la rémunération ;
- l'évolution professionnelle ;
- la parentalité.

Par ailleurs, un livret sur la parentalité, élaboré en partenariat avec l'Observatoire de la Parentalité en Entreprise a été diffusé aux collaborateurs en 2012. Il a pour objectifs d'informer les salariés sur les différents congés liés à la parentalité et de présenter les actions menées pour une meilleure conciliation entre la vie professionnelle et la vie familiale.

Un guide sur la parentalité a également été mis à la disposition des managers afin de leur donner des repères pour gérer une équipe en prenant en considération la situation familiale de leurs collaborateurs.

Enfin, créé en 2011 et présidé par la Directrice des Flux de marchandises du groupe Casino, le réseau des femmes cadres du Groupe « C'avec elles » compte aujourd'hui plus de 400 membres dont 15 femmes du groupe Mercialys.

Le réseau a une triple vocation :

- favoriser le *networking* entre les femmes cadres ;
- proposer des actions de développement de carrière aux femmes ;
- être force de proposition experte et innovante sur le sujet de l'égalité professionnelle.

6.2.7.2 LES TRAVAILLEURS EN SITUATION DE HANDICAP

La politique du groupe Casino et par là même du groupe Mercialys en matière d'emploi de personnes en situation de handicap est construite autour de la mission Handipacte. Les actions déployées en faveur de l'emploi des personnes en situation de handicap se font dans le

cadre du 5e accord collectif couvrant la période 2011 – 2013. Ce dernier est organisé autour des 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 en situation de handicap sur tous types d'emplois, 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 en situation de handicap 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 ;
- nouer des partenariats privilégiés avec les grandes écoles et les universités à l'image du programme Handimanagement ;
- contribuer à une meilleure accessibilité professionnelle et/ou numérique.

Au 31 décembre 2012, le groupe Mercialys comportait au sein de ses effectifs une personne en situation de handicap.

6.3 INFORMATIONS SOCIÉTALES

Depuis plusieurs années, Mercialys s'efforce de nouer un dialogue régulier et constructif avec ses parties prenantes au niveau local (commerçants, associations de riverains, prestataires, institutionnels, clients, etc.). Les Directeurs de Grands Centres Mercialys organisent notamment chaque année une Fête des Voisins, relais local de l'événement national. Cet événement permet de partager un moment de convivialité avec l'ensemble des parties prenantes locales et d'échanger dans un cadre moins formel.

Attachée à l'ancrage local de ses centres, en 2012, la Société n'a pas organisé en central un dialogue formalisé avec ses parties prenantes.

6.3.1 Les clients et visiteurs

6.3.1.1 ASSURER LA SANTÉ ET LA SÉCURITÉ DES VISITEURS

Afin de garantir la santé et la sécurité des visiteurs de ses centres commerciaux, Mercialys est particulièrement attentive à la qualité de l'air intérieur, à la conformité réglementaire de ses installations classées pour la protection de l'environnement et à la maîtrise des risques sanitaires.

6.3.1.1.1 La légionellose

La contamination par la légionellose a lieu par inhalation de vapeur d'eau contenant des bactéries en suspension dans l'air. Les installations considérées à risque sur un centre commercial sont donc les tours aéro-réfrigérantes.

Pour Mercialys, ce risque fait depuis longtemps l'objet d'une attention particulière et de procédures internes plus contraignantes que la réglementation en vigueur. Intégrée au sein de l'outil Enviroged (cf. description à la section 6.1.5), sa gestion dynamique permet un dépôt en temps réel des résultats des prélèvements effectués par les laboratoires d'analyses. La moindre suspicion est donc ainsi détectée et gérée immédiatement.

Au 31 décembre 2012, 11 tours aéro-réfrigérantes, gérées par Sudeco étaient présentes sur les centres commerciaux du groupe Mercialys. Aucune de ces tours n'a fait l'objet de dépassement de seuils nécessitant une mise à l'arrêt des installations.

Cependant, consciente du risque que ces installations sont susceptibles de générer, la Société a décidé de les faire progressivement disparaître de son parc.

6.3.1.1.2 Le risque Biotox Piratox

La protection des visiteurs des centres commerciaux contre les risques de contamination exceptionnelle de l'air, qu'elle soit de nature biologique (volet Biotox) ou chimique (volet Piratox), accidentelle ou intentionnelle, est également une priorité du groupe Mercialys en matière de gestion de risques. Or, bien que les systèmes de ventilation soient initialement destinés à améliorer la qualité de l'air intérieur des centres, en cas d'incident, ils peuvent être à l'origine d'une rapide diffusion d'air vicié ou contaminé.

C'est pourquoi et conformément à la circulaire du 5 janvier 2004 du Ministère de l'Intérieur (plan Biotox Piratox), des actions de prévention et de protection doivent être menées pour sécuriser les systèmes de ventilation d'air et assurer la bonne gestion de l'incident en cas de contamination.

Le volet Biotox Piratox du progiciel Enviroged a donc été conçu en vue d'apporter une aide à la gestion des actions de prévention et de protection relatives aux risques d'une contamination aéraulique.

L'ensemble des centres du patrimoine Mercialys ont ainsi fait l'objet d'un audit de sensibilité vis-à-vis du risque Biotox Piratox. Cet audit consiste :

- à identifier sur les installations aérauliques les éléments techniques pouvant être à l'origine d'une contamination chimique et/ou biologique de nature intentionnelle ou accidentelle ;
- à évaluer la vulnérabilité des installations aérauliques du site ;
- à proposer des axes d'amélioration de nature à réduire la vulnérabilité des installations.

Les données de ces audits sont stockées dans Enviroged, les alertes qui en découlent sont générées automatiquement à l'attention des Directeurs Techniques Sudeco.

Au-delà de la qualité de l'air intérieur, Mercialys s'attache à gérer l'ensemble des risques pouvant impacter la santé et la sécurité des visiteurs de ses centres commerciaux.

6.3.1.1.3 Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) est une installation qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité et la protection de la nature et de l'environnement. Dans le but de minimiser les risques relatifs à ces installations, la loi soumet ces installations à une réglementation spécifique, la réglementation ICPE.

Celle-ci va classifier les activités en 4 régimes répondant chacun à des consignes et obligations spécifiques :

- le régime de la déclaration ;
- le régime de la déclaration soumise à contrôle périodique ;
- le régime de l'enregistrement ;
- le régime de l'autorisation.

Pour chacun de ces régimes, un ensemble de rubriques liste les substances et préparations dangereuses ainsi que les activités susceptibles d'avoir un effet néfaste sur l'environnement et la santé. Chaque rubrique comporte une description ainsi que les seuils qui vont permettre de déterminer le régime auquel sera soumise l'installation.

La conformité réglementaire des installations classées pour la protection de l'environnement est pilotée par Sudeco en lien avec un assistant à maîtrise d'ouvrage de spécialité environnementale. Les activités de Mercialys peuvent être concernées par deux rubriques de la nomenclature ICPE :

- la rubrique 2921 relative aux tours aéro-réfrigérantes ;
- la rubrique 1185 relative aux chlorofluorocarbures, halons et autres carbures et hydrocarbures halogénés.

À ce jour, il n'existe qu'un centre commercial du patrimoine Mercialys soumis au régime de l'autorisation. Il s'agit de Carcassonne Salvaza au titre de la rubrique 2921.

L'ensemble des autres centres commerciaux sont soumis soit au régime de la déclaration, soit au régime de la déclaration avec contrôle périodique, soit au régime de l'enregistrement.

Une veille constante est réalisée sur cette thématique afin d'anticiper au mieux les évolutions de la réglementation. Ainsi, fin 2012, un décret est venu modifier la nomenclature des ICPE qui concernent Mercialys. Une campagne de mise en conformité réglementaire est ainsi prévue à partir de 2013.

6.3.1.1.4 Les installations électriques fonctionnant aux polychlorobiphényles

Les transformateurs fonctionnant aux polychlorobiphényles (PCB) présents sur le patrimoine Mercialys ont été systématiquement démantelés et retirés conformément à la réglementation [1]. En fonction du contexte, plusieurs options ont été mises en œuvre :

- un remplacement par un transformateur sans PCB ;
- un raccordement direct au réseau EDF ;
- une purge de produit contenant du PCB et un remplacement par de l'huile sans PCB.

Ainsi, au 31 décembre 2012, le patrimoine Mercialys ne comporte donc plus d'installations aux polychlorobiphényles.

6.3.1.1.5 Les risques naturels et technologiques

Les risques naturels et technologiques font l'objet d'une veille et sont régulièrement mis à jour sur la base de données électroniques internes à Mercialys.

Les projets de création de centres commerciaux ou d'extension/rénovation font l'objet d'une analyse environnementale préalable dès la phase de faisabilité. Cette analyse multicritères intègre, entre autres thématiques, les risques naturel et technologique. Elle permet de déterminer la sensibilité du projet vis-à-vis de ces risques.

Lorsqu'un projet est concerné par un ou plusieurs de ces risques, une analyse approfondie est effectuée afin d'adapter le projet aux risques identifiés. Ces adaptations peuvent aussi bien concerner la conception (modification du plan masse, de l'altimétrie) que la réalisation (mesures de protection lors du chantier, techniques de construction adaptées, etc.).

6.3.1.1.6 Le risque xylophage

Pour ses projets de cession, Mercialys diligente un état parasitaire si le centre est localisé dans une zone contaminée, délimitée par un arrêté préfectoral.

Pour les travaux d'extension ou de création de centres commerciaux situés dans ces mêmes zones, un ensemble de mesures techniques est mis en œuvre afin de prévenir le risque d'infestation.

6.3.1.1.7 Le radon

Le risque radon est spécifique aux immeubles d'accueil de populations à risque (jeunes enfants, personnes âgées, malade, etc.). Un projet de crèche porté actuellement par Mercialys est situé dans une zone radon (cf. section 6.3.2.1). La Direction du projet a été informée des obligations inhérentes au risque radon et des mesures à prévoir pour anticiper le risque et mener des actions correctives si besoin.

(1) Décret du 2 février 1987 et décret du 28 janvier 2001.

6.3.1.2 L'ACCESSIBILITÉ DES CENTRES COMMERCIAUX AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Pour assurer la sécurité de tous ses visiteurs et des salariés travaillant dans le centre, y compris les personnes en situation de handicap, la Société est attentive à l'accessibilité de ses centres commerciaux.

A cet effet et en lien avec la loi du 11 février 2005, l'ensemble du parc Mercialys a fait l'objet d'un diagnostic d'accessibilité avant le 1er janvier 2010.

De plus, Mercialys profite de chaque projet d'extension et rénovation de centre, pour réaliser les travaux préconisés dans le cadre du diagnostic. Cette démarche volontariste permet ainsi de rendre accessible la galerie dans son ensemble et pas uniquement les zones concernées par les travaux.

Au 31 décembre 2012, 33% du parc Mercialys en surface est accessible aux personnes en situation de handicap. Il convient de préciser que pour pouvoir être réalisés, les travaux de mise en conformité doivent être votés en Assemblée générale. Aussi, cette mise en conformité ne peut résulter d'une décision unilatérale du groupe Mercialys.

Par ailleurs, les Directeurs de Centre Mercialys travaillent en étroite collaboration avec les collectivités territoriales pour rendre leur centre accessible aux personnes en situation de handicap. C'est ainsi qu'en 2012, à Auxerre, un travail a été engagé avec la société de transport pour remplacer les 4 arrêts de bus existants et desservant le centre par un unique arrêt, accessible aux personnes en situation de handicap. Une fois cet arrêt réalisé, un accès sera sécurisé sur le parking du centre commercial depuis l'arrêt jusqu'à l'entrée principale.

6.3.1.3 L'ÉCOUTE DES CLIENTS

Pour améliorer le confort d'achat des clients et le confort de travail du personnel sur site Mercialys effectue, chaque année, 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. Pour ce faire, chaque trimestre, un client mystère visite les centres. À 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 mises en œuvre. En 2012, 25 centres commerciaux du groupe Mercialys ont fait l'objet d'un audit d'Excellence Opérationnelle. Le score moyen obtenu par ces centres est de 83,10% contre 80,71% en 2011.

Par ailleurs, en 2012, 22 centres ont fait l'objet d'une évaluation bisannuelle sur la satisfaction des clients (appelée Baromètre de satisfaction clients). Cette dernière 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.

La note moyenne obtenue par les centres testés au sein du portefeuille Mercialys est de 7,4/10.

De plus, Mercialys, pour être à l'écoute permanente de ses clients et répondre au mieux à leurs attentes, met à leur disposition des boîtes à idées dans l'allée principale de ses centres pour qu'ils fassent part de leurs idées ou suggestions à la Direction de Centre.

Les clients des centres peuvent également interagir avec la Direction de Centre Mercialys via les sites internet et les pages Facebook des centres commerciaux.

6.3.2 Les populations riveraines et locales

Pour les riverains, les opérations ponctuelles de construction de Mercialys peuvent être sources de nuisances sonores et d'éventuelles pollutions. C'est pourquoi, en 2012, dans le cadre de tous ses chantiers, Mercialys a annexé à ses contrats de travaux sa charte « chantier à faible impact environnemental ». Cette charte comprend un certain nombre d'obligations qui doivent être respectées par les entreprises de travaux intervenant sur le chantier. Elle prévoit notamment des dispositions relatives :

- 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 de camion, 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 lutte contre toute pollution : en interdisant le brûlage de matériaux et en protégeant les sols à risque par une structure étanche.

Par ailleurs, au-delà de la phase chantier, et lorsqu'il existe un réel besoin, Mercialys met en œuvre des mesures de réduction de l'impact sonore de ses activités sur les sites existants. C'est ainsi qu'en 2012, le centre commercial Allée des Hirondelles à Fréjus a été équipé de différents dispositifs permettant de réduire les nuisances sonores : un mur acoustique extérieur, des habillages absorbants sur les murs du quai de déchargement et une porte sectionnelle à affaiblissement acoustique.

6.3.2.1 LE CENTRE COMMERCIAL COMME INCUBATEUR ET CATALYSEUR DE L'EMPLOI

Le groupe Mercialys, par l'intermédiaire de ses actifs, crée des emplois indirects couvrant une grande diversité de métiers. Ainsi, de la construction à l'exploitation d'un site, de nombreux intervenants sont amenés à travailler sur un centre commercial (architectes, ouvriers du bâtiment, prestataires de services chargés du nettoyage du centre ou de l'entretien des espaces verts, etc.).

En 2012, plus de 80 entreprises ont travaillé sur 7 des 8 projets L'Esprit Voisin livrés. Pour ses chantiers, Mercialys essaie d'avoir recours à des entreprises « locales », situées dans la région du projet. Ainsi, pour ces 7 projets L'Esprit Voisin, environ la moitié des entreprises intervenant sur les chantiers étaient originaires de la région concernée.

De plus, chacune de ces réalisations a créé de nouveaux emplois suite à l'ouverture de nouvelles boutiques et à l'accroissement de la fréquentation. Sur 5 des 8 projets L'Esprit Voisin livrés par Mercialys en 2012, ce sont 109 nouvelles boutiques qui ont ouvert, représentant plus de 18 000 m² de surface GLA et 345 nouveaux emplois générés.

Par ailleurs, afin de soutenir les enseignes dans leur démarche de recherche, Mercialys organise, en amont de l'ouverture de l'extension des centres, une journée de rencontre avec des personnes en recherche d'emploi. Ainsi, le 9 mars 2012, un Forum de l'Emploi était organisé sur le centre commercial Allée des Hirondelles à Fréjus, en partenariat avec le Pôle Emploi. Il était destiné à pourvoir 50 des 80 nouveaux emplois créés par l'extension du centre commercial.

Au cours de cette journée, plus de 100 entretiens individuels de recrutement ont été organisés avec les employeurs. Au préalable, des réunions d'information ont été organisées pour présenter les postes à 205 demandeurs d'emplois, un entretien individuel de présélection a été mené par les conseillers de l'équipe Commerce de Pôle Emploi et 48 demandeurs ont bénéficié d'une préparation spécifique via un atelier d'une demi-journée intitulé « 5 minutes pour convaincre ».

Au-delà de ces événements ponctuels destinés à pourvoir de nouveaux postes générés par son activité, Mercialys œuvre en continu en faveur de l'emploi en organisant chaque année sur la plupart de ses Grands Centres, des Forums ou journées de l'emploi, en partenariat avec les Missions Locales et Pôle Emploi.

Ainsi, voici quelques chiffres concernant le Forum de l'Emploi organisé en mai 2012 par la Direction de Centre, sur le site de Cap Costières à Nîmes :

- 21 entreprises ont participé à l'événement ;
- 34 offres d'emploi étaient proposées dont 26 CDD et 8 CDI ;
- 134 entretiens d'embauche ont été réalisés ;
- 375 curriculum vitae ont été déposés ;
- 25 demandeurs d'emploi ont participé à l'atelier « découverte des métiers de la grande distribution » organisé par le service des ressources humaines du groupe Casino.

Fort de ce succès et compte tenu des pics d'activité de fin d'année pour les commerçants, le centre a organisé en octobre 2012 une autre journée consacrée à l'emploi, en collaboration avec un centre commercial voisin. Lors de cette journée *job dating*, 17 entreprises, ayant des points de vente dans l'un ou l'autre des centres commerciaux, proposaient 35 postes dont 30 CDD et 5 CDI.

De plus, fin 2012, Mercialys a mis en place ses premières « boîtes à CV » sur les sites internet de certains de ses centres. Cet espace dédié permet à chaque personne en recherche d'emploi d'envoyer une candidature spontanée au Directeur de Centre. À partir des curriculum vitae reçus, ce dernier constitue une base de données que les commerçants peuvent utiliser.

En 2013, Mercialys participera également à la création d'emplois locaux via le projet Nursalys. Ce projet innovant vise à créer et installer des crèches interentreprises sur ses centres commerciaux.

Pour ce faire, ne disposant pas d'une telle expertise en interne, Mercialys a noué un partenariat avec la société Kid's Cool. Mercialys met à disposition son savoir - faire en matière de montage de projets complexes (obtention des autorisations administratives, commercialisation, communication, pilotage des travaux), tandis que la société Kid's Cool assure l'exploitation des crèches. Ce projet sera générateur d'emplois car en moyenne, 10 à 15 postes seront créés par crèche.

En 2013, une première crèche interentreprises sera installée sur le centre commercial de Glann Odet à Quimper. Si les résultats de l'expérimentation s'avèrent concluants, Mercialys étudiera la possibilité d'un déploiement de plus grande ampleur des crèches « Les Petits Voisins ».

Au-delà de l'impact économique de ce projet, Nursalys facilite également la vie des populations riveraines et des employés des zones commerciales avoisinantes en développant ce service de crèches interentreprises.

6.3.2.2 LE CENTRE COMMERCIAL COMME ESPACE D'INFORMATION ET DE SENSIBILISATION

Les centres commerciaux du groupe Mercialys sont également des espaces privilégiés d'information et de sensibilisation au développement durable. Ainsi sur Valentine Grand Centre à Marseille, pendant 2 semaines, les écoles situées à proximité étaient invitées à participer au salon développement durable organisé sur le centre. Pendant la première semaine, les enfants pouvaient suivre un parcours éducatif sur le thème du tri et du recyclage des déchets et participer à la construction d'un mur végétal. La deuxième semaine, un spectacle leur était proposé pour les sensibiliser à la nécessité de préserver les ressources en eau. Pendant la semaine du développement durable organisée sur le centre Fontaines des Clairions à Auxerre, les écoles étaient invitées à participer à un quizz pédagogique sur le développement durable. Une douzaine de classes se sont ainsi prêtées au jeu.

6.3.2.3 LE CENTRE COMMERCIAL COMME RELAIS DU MILIEU ASSOCIATIF

Les centres commerciaux du groupe Mercialys accueillent régulièrement des associations sportives et caritatives pour des collectes de fonds, des opérations de promotion ou de sensibilisation.

Ainsi, en 2012, en collaboration avec l'Établissement Français du Sang notamment, une semaine du « Don de soi » a été organisée sur le centre commercial Valence 2. Pendant cette semaine, les visiteurs et les employés du centre étaient sensibilisés à l'importance du don

de sang et d'organes. Ils pouvaient d'ailleurs faire don de leur sang sur le centre commercial à cette occasion.

À Grenoble, sur le centre commercial La Caserne de Bonne, l'opération « vide dressing » a permis de collecter 7 tonnes de vêtements au profit du Secours Populaire et des associations Le Relais et La Remise. Pour inciter les visiteurs à adopter ce geste citoyen, un tirage au sort était organisé pour offrir des bons d'achat ou un cadeau surprise à tous les donateurs.

La Banque alimentaire et les Restos du Cœur sont également accueillis chaque année sur les centres commerciaux du groupe Mercialys pour leurs collectes de denrées alimentaires ou de jouets.

En 2012, certains centres du groupe Mercialys ont également organisé des forums des associations. Ces événements permettent aux associations locales, qu'elles soient sportives, culturelles ou artistiques de présenter leurs activités, collecter des fonds ou potentiellement recruter de nouveaux adhérents.

Par ailleurs, en 2012, chaque Grand Centre Mercialys a sponsorisé financièrement une ou plusieurs associations locales de son choix.

6.3.2.4 LE CENTRE COMMERCIAL COMME RELAIS DE LA CULTURE LOCALE

Dans la droite ligne de L'Esprit Voisin, la Société est toujours prête à mettre ses centres à disposition de parties prenantes pour promouvoir la culture locale. C'est ainsi qu'en 2012, sur le centre de Toulouse Fenouillet, un espace a été mis à la disposition de l'office de tourisme de la Salvetat sur Agout. Un stand d'informations présentait la ville, une dégustation était proposée et une démonstration de danses folkloriques a eu lieu.

Le centre commercial le Phare de l'Europe à Brest s'est, quant à lui, fait le relais des fêtes maritimes de la ville de Brest en organisant l'événement « Tonnerre de Brest » pendant laquelle tous les acteurs de la mer tenaient un stand : marine nationale, marine marchande, construction navale, plaisance, musées, etc.

Dans le cadre de ses opérations d'extension et de rénovation, la Société poursuit également son « jeu des noms » : un concours est organisé auprès des clients du centre commercial pour qu'ils le rebaptisent une fois sa rénovation effectuée. Le but est de leur permettre de s'approprier ce nouveau nom, en le choisissant simple, en lien avec la culture et l'environnement du centre. C'est ainsi qu'en 2012 le centre commercial Istres les Cognets a été rebaptisé Les Pins des Cognets, en référence à son ambiance forestière et son implantation dans le quartier des Cognets.

Enfin, dans le cadre de ses projets de développement, Mercialys est particulièrement attentive à l'intégration paysagère du centre dans son environnement proche et au respect de l'architecture locale. Ainsi, en 2012, afin de marquer et célébrer l'ancrage breton du centre commercial Glann Odet à Quimper, c'est l'univers maritime qui a été utilisé comme fil conducteur par les architectes en charge du projet de rénovation.

Les matériaux, les couleurs, les formes choisies sont liés à cet environnement qui constitue le quotidien des habitants de la région.

6.3.3 Les enseignes et les commerçants

Au 31 décembre 2012, le portefeuille du groupe Mercialys comportait 43 annexes environnementales au bail, signées de manière volontaire pour le centre La Caserne de Bonne à Grenoble.

Le nombre d'annexes environnementales signées sur le patrimoine de Mercialys sera amené à augmenter avec l'entrée en vigueur au 14 juillet 2013 de l'obligation réglementaire pour les baux existants de plus de 2 000 m². Au 31 décembre 2012, cette obligation concerne 29 baux du portefeuille Mercialys.

Au-delà de cette obligation réglementaire, sur certains centres du groupe Mercialys comme par exemple Glann Odet à Quimper, des réunions spécifiques sont organisées avec les enseignes pour définir ensemble comment améliorer la performance environnementale du centre : consommations énergétiques, tri des déchets, consommations d'eau sont autant de thématiques abordées au cours de ces réunions.

Dans le cadre du Label « V » notamment, certains Directeurs de Centre du groupe Mercialys proposent à leurs commerçants de participer à des sessions de formation aux gestes de premier secours.

Par ailleurs, dans le but d'entretenir des relations privilégiées avec les enseignes, la Société a mis en place en 2008 la Fête des Voisins, un événement annuel organisé au siège de Mercialys et auquel sont conviées toutes les enseignes partenaires de la Société. Pour sa 5e édition qui a eu lieu le 20 septembre 2012, les enseignes ont pu partager ce moment de convivialité avec les équipes de Mercialys sur le thème de l'esprit sportif.

À l'échelle locale, des événements informels comme des compétitions sportives (tournoi de pétanque sur Val Semnoz à Annecy ou Valentine Grand Centre à Marseille, compétition de Futsal à Niort) sont aussi l'occasion de partager des moments conviviaux entre les Directeurs de Centre Mercialys et les commerçants.

6.3.4 Les fournisseurs et les prestataires

6.3.4.1 LES FOURNISSEURS ET PRESTATAIRES DU GROUPE MERCIALYS

Le groupe Mercialys a recours à différents prestataires internes ou externes au groupe Casino pour assurer son activité.

Ainsi, comme cela est précisé à la section 7.2.3, Mercialys externalise ses prestations de property management auprès de la société Sudeco, filiale du groupe Casino.

L'ensemble des services administratifs, financiers, juridiques et de gestion de ressources humaines auxquels Mercialys a recours sont également abrités au sein d'une filiale du groupe Casino, IGC Services.

De plus, pour réaliser ses opérations de construction, Mercialys s'appuie sur la Maîtrise d'Ouvrage Déléguée du groupe Casino, comme le prévoient les conventions de prestations de services et de partenariat signées avec le groupe Casino.

Ainsi, Mercialys confie à la Maîtrise d'Ouvrage Déléguée un mandat permettant d'effectuer en son nom tout acte juridique nécessaire aux programmes de construction ainsi que la réalisation de toutes les opérations matérielles y afférant. En 2012, les opérations de construction du groupe Mercialys ont représenté plusieurs dizaines de millions d'euros. Ce montant peut être considéré comme de la sous-traitance au sens large, la Société étant le prescripteur de ces travaux sans les réaliser par elle-même.

En revanche, les prestations intellectuelles (communication, études, consultations juridiques) sont entièrement externalisées et confiées à des sociétés extérieures au groupe Casino.

6.3.4.2 LA PRISE EN COMPTE DANS LA POLITIQUE D'ACHATS DES ENJEUX SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

En 2012, la démarche « achats durables » de Mercialys a été élaborée en collaboration avec la Direction Développement Durable de Casino Immobilier et Développement. Cette démarche se structure autour des trois axes suivants :

- la réalisation du recueil «matériaux et achats durables» du guide des bonnes pratiques environnementales. Ce recueil constitue une base de connaissances solides pour les équipes internes concernant l'impact environnemental des matériaux et la manière de le prendre en compte dans les processus d'achat. Une session de restitution aux équipes est prévue en 2013 ;
- l'instauration d'échanges réguliers avec les fournisseurs et prestataires au sujet de la RSE. Ces échanges seront formalisés à l'aide d'outils élaborés en 2012 et devraient intervenir à différentes phases du processus d'achats : au stade référencement, au moment de l'appel d'offres et après la livraison du produit ou de la prestation ;
- l'incitation des prestataires d'entretien et de maintenance intervenant sur les centres à mieux prendre en compte l'impact de leurs activités sur la société et l'environnement. Cette démarche contractuelle cadre se fera sur un horizon temporel plus long, en lien avec la Direction des Achats Frais Généraux du groupe Casino.

En 2013, Mercialys s'attachera à déployer ces outils pour ses chantiers en vue d'initier une démarche d'achats responsables. En fonction des retours de ses prestataires et fournisseurs, la Société travaillera à une méthode permettant de la qualifier plus précisément.

6.3.5 La communauté financière

6.3.5.1 LES RELATIONS AVEC LES INVESTISSEURS

Le Directeur Financier de Mercialys a la charge des relations avec la communauté financière, et en particulier les investisseurs. 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 le Groupe.

En intégrant des informations sociales, environnementales et sociétales relatives à l'activité de la Société dans le présent Document de Référence, Mercialys souhaite notamment :

- sensibiliser, à son échelle, la sphère financière à ces nouveaux enjeux ;
- prouver son engagement en la matière ;
- montrer comment le concept L'Esprit Voisin incarne la démarche RSE de Mercialys.

Cette volonté prend une nouvelle dimension en 2012 avec la vérification de la sincérité des informations extra-financières publiées par Mercialys par un organisme externe indépendant (cf. Rapport du vérificateur à la section 6.5).

6.3.5.2 LA LUTTE CONTRE LA CORRUPTION

Depuis 2012, la Direction Générale de Mercialys dispose d'un guide recensant les attendus formulés par les parties prenantes et partageant les bonnes pratiques applicables en matière de lutte contre la corruption.

En 2012, la Société s'est également engagée dans la démarche du groupe Casino en matière de lutte contre la corruption en répondant à un questionnaire d'auto-évaluation lui permettant de définir un plan d'actions pour les années à venir.

Enfin, la Direction Financière de Mercialys reçoit mensuellement une *newsletter* abordant notamment les thématiques relatives à l'éthique des affaires et à la lutte contre la corruption.

6.3.6 Les organisations professionnelles

En tant que société foncière cotée, 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 commissions dédiées au développement durable qui se réunissent régulièrement. Mercialys y participe activement et apporte ainsi sa contribution à l'émergence de normes communes et à la promotion de bonnes pratiques. Ainsi, en 2012, Mercialys a participé au groupe de travail consacré au Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). Les recommandations de ce groupe de travail ont notamment permis d'aboutir à la rédaction de l'arrêté du 18 avril 2012 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les centres commerciaux.

6.4 ANNEXES

6.4.1 Annexe 1 : Justification des exclusions

Dans la partie développement durable, Mercialys a mentionné les différentes informations sociales, environnementales et sociétales prévues par le décret du 24 avril 2012. Cependant, certaines de ces informations n'ont pas été abordées dans le détail en raison de la nature des activités du groupe Mercialys et de son organisation.

6.4.1.1 INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

L'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales

Le patrimoine du groupe Mercialys est uniquement situé en France. Ses centres commerciaux ne sont donc pas localisés dans des zones de stress hydrique (selon la définition de l'ONU, ce sont des régions pour lesquelles la disponibilité en eau par an et par habitant est inférieure à 1 700 m^3).

La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation

Compte tenu de la nature de ses activités, Mercialys n'achète pas directement de matières premières. Cependant, la Société est amenée à consommer indirectement des matières premières par ses opérations de construction. Aussi, soucieuse de limiter ses impacts environnementaux indirects, la Société a mis en œuvre un recueil de bonnes pratiques consacré à la gestion de la déconstruction et du recyclage d'un bâtiment et une charte chantier à faible impact environnemental pour améliorer le tri des déchets de chantier qu'elle diffuse auprès des entreprises de travaux œuvrant sur ses chantiers (cf. section 6.1.2.2.1).

L'utilisation des sols

En 2012, par ses opérations d'extension et de rénovation de centres commerciaux existants, Mercialys n'a pas engendré d'artificialisation supplémentaire des sols.

Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement

Les principaux risques environnementaux identifiés sont corrélés à une activité d'exploitation. En tant que société foncière, Mercialys ne vérifie pas les critères justifiant la constatation d'une provision pour risques ou une mention en engagements hors bilan et au bilan.

6.4.1.2 INFORMATIONS SOCIALES

La répartition des salariés par zone géographique

Le groupe Mercialys exerce ses activités en France uniquement. Aussi, ses collaborateurs se répartissent entre des bureaux parisiens, des bureaux stéphanois et des bureaux situés sur les centres commerciaux.

La promotion et le respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT)

Le groupe Mercialys exerce ses activités en France uniquement.

La France a ratifié les 8 conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT), à savoir :

1. la Convention n° 29 sur le travail forcé ;
2. la Convention n° 87 sur la liberté syndicale et la protection du droit syndical ;

3. la Convention n° 98 sur le droit d'organisation et de négociation collective ;
4. la Convention n° 100 sur l'égalité de rémunération ;
5. la Convention n° 105 sur l'abolition du travail forcé ;
6. la Convention n° 111 concernant la discrimination ;
7. la Convention n° 138 sur l'âge minimum d'admission à l'emploi ;
8. la Convention n° 182 sur les pires formes de travail des enfants.

La France a transcrit dans son droit national les principes fondamentaux de ces conventions.

Plus spécifiquement :

- la liberté d'association est inscrite dans la loi du 1er juillet 1901 ;
- le droit à la négociation collective a été inscrit dans le Code du travail par la loi du 12 juillet 1971.

Le groupe Mercialys les respecte donc, au même titre que d'autres obligations réglementaires.

Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme

Le groupe Mercialys exerce ses activités en France uniquement. La France a adopté la Déclaration universelle des droits de l'homme en 1948 et ratifié la Convention européenne des droits de l'homme en 1974.

6.4.2 Annexe 2 : Note méthodologique sur le reporting

A. INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

1. Périmètre de reporting

Les données sont reportées sur la base des centres commerciaux figurant dans le patrimoine de Mercialys au 31 décembre de l'année 2012. Elles concernent uniquement des centres commerciaux. Ainsi, les lots isolés détenus par Mercialys (type cafétéria ou grande surface spécialisée) n'ont pas fait l'objet d'une collecte d'informations environnementales.

Sont également exclus de ce reporting environnemental :

- les centres commerciaux situés en Corse ;
- les centres commerciaux situés à La Réunion.

Pour chaque indicateur, le taux de couverture en surface et en valeur vénale est précisé.

La valeur vénale est calculée à partir des expertises réalisées pour le compte de Mercialys.

La surface de référence prise pour calculer le taux de couverture est la surface locative brute détenue par Mercialys dans le centre.

2. La définition des indicateurs

a. Le Label « V »

Le nombre de centre ayant reçu le Label « V » en 2012 : nombre de centres auxquels le Comité de labellisation a décerné le Label « V » à l'issue d'un Comité ayant eu lieu en 2012.

b. Les consommations d'énergie

Il s'agit des consommations énergétiques d'électricité, de gaz et de chaleur, payées et gérées par le Property Manager de Mercialys, Sudeco. Cet indicateur inclut donc les consommations énergétiques des parties communes du centre (mail et parking) et éventuellement des consommations des boutiques et de l'hypermarché si ces derniers sont raccordés à des installations communes.

c. Les énergies renouvelables

Le nombre de centrales solaires installées en cumul sur le patrimoine Mercialys au 31/12/2012 : il s'agit des centrales photovoltaïques installées sur les toitures des centres commerciaux du patrimoine Mercialys et des ombrières situées sur les parkings. Lorsqu'un centre est équipé d'une installation en toiture et d'ombrières sur le parking, une seule centrale est comptabilisée, du fait des raccordements techniques.

La puissance totale en fonctionnement, la production annuelle et la surface totale de panneaux solaires installés sont rapportées aux parts de Mercialys dans chaque centre commercial.

d. Les émissions de gaz à effet de serre

Il s'agit des émissions de gaz à effet de serre générées par :

- les consommations d'énergie (cf. définition ci-avant) ;
- les fuites de fluides frigorigènes des installations de climatisation du centre.

Les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie

Les facteurs de conversion utilisés pour obtenir les émissions de gaz à effet de serre générées par les consommations énergétiques sont issus de la Base Carbone et du décret du 15 mars 2012 relatif à l'évaluation du contenu en CO_2 des réseaux de chaleur et de froid.

Ils sont rappelés dans le tableau ci-après.

Énergie	Électricité	Gaz	Chauffage urbain
Facteur d'émission en kg CO_2 eq/kWh PCI	0,062	0,198	0,197 pour Paris 0,137 pour Grenoble 0,283 pour Valence

Les émissions de gaz à effet de serre liées aux fuites de fluides frigorigènes des installations de climatisation

Le calcul des émissions de gaz à effet de serre générées par les fuites de fluides frigorigènes des installations de climatisation se fait suivant la formule suivante :

Emissions de gaz à effet de serre générées par le fluide = quantité du fluide × PRG du fluide avec les émissions de gaz à effet de serre en kilogrammes de CO_2 et la quantité de fluide en kilogrammes.

Les Pouvoirs de Réchauffement Global (PRG) des différents gaz frigorigènes présents sur les installations sont les suivants.

Fluide frigorigène	PRG en kg équivalent CO_2
R22	1 810
R407C	1 774
R410A	2 088
R404A	3 864

e. Les quantités de déchets produits

Il s'agit des déchets :

- produits par les enseignes ;
- déposés par les visiteurs des centres dans les poubelles du centre.

Ces quantités de déchets sont exprimées en tonnes. Sont pris en compte dans le tableau les tonnages triés.

f. Les consommations d'eau

Il s'agit des consommations d'eau potable des parties communes exprimées en m^3. Ces consommations sont associées aux sanitaires du centre, à son nettoyage et à l'arrosage des espaces verts. En sont exclues les consommations d'eau liées à la sécurité incendie (réseau sprinkler, cuve de stockage, etc.).

3. Méthodes d'estimation

Les consommations ne sont estimées que lorsque les consommations réelles ne sont pas connues.

a. Pour les consommations d'énergie et d'eau

En cas de non-réception de la facture au moment du reporting, les données sont estimées sur le(s) mois manquant(s) à partir de la donnée réelle de l'année précédente.

b. Pour les quantités de déchets produits

Pour les déchets, ne disposant pas pour l'ensemble des sites d'un historique sur 2011 établi selon la même méthodologie, en cas de non réception de la facture au moment du reporting, les données ont été estimées sur le(s) mois manquant(s) à partir d'une moyenne mensuelle calculée sur les autres mois de 2012.

Par ailleurs, pour certains centres, les quantités de Déchets Industriels Banals (DIB) ne sont pas connues :

- parce que c'est la commune enlève les DIB et qu'elle ne fait pas de retour sur les quantités enlevées ;
- parce que le prestataire en charge des déchets mentionne le nombre de bennes enlevées ou un volume et non le tonnage.

Dans ce cas, une estimation de ces quantités a été réalisée à partir d'une formule de corrélation linéaire. Cette corrélation a été obtenue à partir des données des centres où le tonnage des déchets est connu. Elle a été établie entre la quantité mensuelle de DIB produit et la surface du mail et des boutiques payant les charges relatives à l'enlèvement des déchets. Le coefficient de corrélation linéaire est calculé mensuellement pour tenir compte de l'effet saisonnier.

B. INFORMATIONS SOCIALES

1. Périmètre de reporting

Les données sociales sont reportées pour les effectifs des deux sociétés Mercialys et Mercialys Gestion.

2. La définition des indicateurs

a. Les effectifs

L'effectif total : nombre de personnes au sein des effectifs inscrits en fin d'exercice, en valeur absolue.

L'effectif en Contrat à Durée Indéterminée (CDI) : nombre de personnes employées, à temps plein ou à temps partiel, pour une durée indéterminée. Figurent dans les CDI :

- les contrats à durée indéterminée titularisés ;
- les contrats à durée indéterminée à l'essai.

Effectif en Contrat à Durée Déterminée (CDD) : nombre de personnes employées pour une durée limitée dans le temps, à temps plein ou à temps partiel. Figurent dans les CDD :

- les contrats de remplacement ;
- les contrats saisonniers ;
- les contrats en alternance ;
- les contrats initiative emploi.

La répartition des salariés par âge : nombre de personnes réparties suivant les tranches d'âge suivantes :

- moins de 30 ans ;
- de 30 ans à 50 ans ;
- plus de 50 ans.

b. Les recrutements et les licenciements

Les embauches : nombre de contrats signés dans l'exercice. A noter que sont retraités les mutations et les transferts au sein de l'entreprise.

Les embauches réalisées dans l'année en CDD : nombre de CDD signés dans l'exercice. A noter que sont retraités les mutations et les transferts au sein de l'entreprise.

Les embauches réalisées dans l'année en CDI : nombre de CDI signés dans l'exercice. A noter que sont retraités les mutations et les transferts au sein de l'entreprise.

Les licenciements : nombre de personnes licenciées pendant l'exercice.

Les licenciements pour motif économique : nombre de licenciements effectués pour un ou plusieurs motifs non inhérents à la personne du salarié, résultant d'une suppression ou transformation d'emploi ou d'une modification du contrat de travail consécutives notamment à des difficultés économiques ou à des mutations technologiques. Sont notamment couverts les licenciements pour fermeture d'établissements survenus durant l'exercice.

Les licenciements pour autres causes : nombre de licenciements pour tous les autres cas de licenciements inhérents à la personne du salarié.

Le turnover des CDI : le turnover est calculé de la manière suivante

Turnover des effectifs en CDI = Départs CDI/Effectif moyen CDI x 100

c. L'organisation du temps de travail

L'effectif en temps complet : effectif en temps complet inscrit au 31 décembre de l'année 2012.

L'effectif en temps partiel : effectif en temps partiel inscrit au 31 décembre de l'année 2012.

Le taux d'absentéisme : nombre total de jours d'absence rémunérés/nombre de jours de travail initialement prévus sur la même période.

d. La santé et la sécurité au travail

Le taux de fréquence des accidents du travail

Tf = nombre d'accidents avec arrêt d'au moins 1 journée x 1 000 000/nombre d'heures travaillées

Le taux de gravité des accidents du travail

Tg = nombre jours d'arrêt en durée calendaire x 1 000/nombre d'heures travaillées

e. La formation

Le nombre total d'heures de formation : nombre total d'heures de formation suivies par les salariés du groupe Mercialys entre le 1er janvier 2012 et le 31 décembre 2012.

Sont prises en compte toutes les formations dispensées en interne ou en externe et pour lesquelles des attestations de présence peuvent être fournies ainsi que les actions de formation déployées à distance pour lesquelles un *login* et mot de passe ont été attribués :

- formations imputables au titre de la déclaration fiscale de participation au développement de la formation professionnelle continue ;
- autres formations non imputables : formations obligatoires incendies ou sécurité, formations courte durée (adaptation au poste de travail, intégration des nouveaux embauchés, formations à l'hygiène).

Le nombre moyen d'heures de formation par salarié en 2012 : nombre total d'heures de formation/effectif en ETP au 31 décembre 2012.

f. L'égalité professionnelle

Les cadres

Le personnel dit «cadre» correspondant aux salariés assumant des fonctions d'encadrement ou d'encadrement supérieur (ingénieurs et cadres techniques, cadres administratifs, cadres commerciaux).

Les agents de maîtrise

On désigne par agents de maîtrise le personnel technique, administratif ou commercial assumant les fonctions de supervision directe du personnel ouvrier et employé ou ayant des compétences techniques spécifiques obtenues par un diplôme de niveau bac +2 ou une expérience professionnelle équivalente.

Les employés

On désigne par employés le personnel accomplissant un travail manuel et/ou personnel de bureau accomplissant des tâches administratives sans fonction d'encadrement.

6.5 ATTESTATION DE PRÉSENCE ET RAPPORT D'ASSURANCE MODÉRÉE DU VÉRIFICATEUR INDÉPENDANT SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES

À l'attention de la Direction Générale.

À la suite de la demande qui nous a été faite et en notre qualité de vérificateur indépendant de la société Mercialys, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées présentées dans le rapport de gestion établi au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce.

RESPONSABILITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Il appartient au Conseil d'administration de la Société d'établir un rapport de gestion comprenant les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce (ci-après les « Informations »), établies conformément aux référentiels utilisés (le « Référentiel ») par la Société, et dont un résumé figure dans le rapport de gestion.

INDÉPENDANCE ET CONTRÔLE QUALITÉ

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le Code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer la conformité avec les règles déontologiques, les normes professionnelles et les textes légaux et réglementaires applicables.

RESPONSABILITÉ DU VÉRIFICATEUR INDÉPENDANT

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225-105 du Code de commerce et du décret n°2012-557 du 24 avril 2012 (Attestation de présence) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel retenu (rapport d'assurance modérée).

1. Attestation de présence

Nous avons conduit les travaux suivants conformément aux normes professionnelles applicables en France :

- Nous avons comparé les Informations présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce.
- Nous avons vérifié que les Informations couvraient le périmètre consolidé, à savoir la Société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.
- En cas d'omission de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions du décret n° 2012-557 du 24 avril 2012.

Sur la base de ces travaux, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations requises.

2. Rapport d'assurance modérée

NATURE ET ÉTENDUE DES TRAVAUX

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme ISAE 3000 (International Standard on Assurance Engagements) et à la doctrine professionnelle applicable en France. Nous avons mis en œuvre les diligences suivantes conduisant à obtenir une assurance modérée sur le fait que les Informations ne comportent pas d'anomalies significatives de nature à remettre en cause leur sincérité, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel. Une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Nous avons effectué les travaux suivants :

- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa neutralité, sa clarté et sa fiabilité, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur.
- Nous avons vérifié la mise en place dans le Groupe d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations. Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations. Nous avons mené des entretiens auprès des personnes responsables du reporting social et environnemental.
- Nous avons sélectionné les informations consolidées à tester [1] et déterminé la nature et l'étendue des tests en prenant en considération leur importance au regard des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité et aux caractéristiques du Groupe ainsi que de ses engagements sociétaux.
  - Concernant les informations quantitatives consolidées que nous avons considérées les plus importantes :
    - au niveau de l'entité consolidante, nous avons mis en œuvre des procédures analytiques et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation de ces informations ;
    - au niveau des sites que nous avons sélectionnés [2] en fonction de leur contribution aux indicateurs consolidés, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives.
  - Concernant les informations qualitatives consolidées que nous avons considérées les plus importantes, nous avons mené des entretiens et revu les sources documentaires associées pour corroborer ces informations et apprécier leur sincérité.
- Pour les autres informations consolidées publiées, nous avons apprécié leur sincérité et leur cohérence par rapport à notre connaissance de la Société et, le cas échéant, par des entretiens ou la consultation de sources documentaires.
- Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence de certaines informations.

COMMENTAIRES SUR LES RÉFÉRENTIELS ET LES INFORMATIONS

Les Référentiels et les Informations appellent de notre part les commentaires suivants :

- La performance des centres commerciaux de la Société en matière de développement durable est évaluée sur la base d'un référentiel approprié (Label « V ») développé pour répondre aux attentes spécifiques des clients.
- Les Informations relatives à la consommation d'énergie et au changement climatique reflètent les enjeux énergétiques des bâtiments tels que définis au niveau sectoriel par l'EPRA (European Public Real Estate Association). Cependant, la présentation des ratios usuels d'intensité énergétique au m^2 géré permettrait de mieux apprécier la performance du patrimoine en termes d'efficacité énergétique.
- Les indicateurs relatifs à l'énergie et au CO_2 couvrent des centres commerciaux en exploitation qui représentent respectivement 70% et 59% de la valeur vénale totale du patrimoine consolidé au 31 décembre 2012.

CONCLUSION

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Paris-La Défense, le 5 mars 2013

Le Vérificateur Indépendant
ERNST & YOUNG et Associés

Département Développement Durable
Eric Duvaud

(1) Il s'agit des informations suivantes :
- environnement : consommations d'énergie du patrimoine, empreinte carbone du patrimoine Mercialys, déchets d'exploitation, consommations d'eau ;
- social : effectifs, nombre d'heures d'absentéisme, nombre d'heures de formation ;
- sociétal : annexes environnementales au bail.

(2) Centres commerciaux d'Auxerre et Marseille la Valentine.

Organisation du groupe Mercialys et relations avec les autres sociétés du groupe Casino

7

7.1 ORGANISATION OPÉRATIONNELLE 120

7.2 RELATIONS AVEC LES AUTRES SOCIÉTÉS DU GROUPE CASINO 121

7.2.1 Principaux baux consentis par la Société à des sociétés du groupe Casino 121
7.2.2 Convention de partenariat avec Casino Guichard-Perrachon 122
7.2.3 Activités de property management 123
7.2.4 Convention de prestations de services avec Casino 124
7.2.5 Convention d'avance en compte courant avec Casino 125
7.2.6 Contrat de licence de marques avec L'Immobilière Groupe Casino 126
7.2.7 Contrat de licence de marques avec Casino Guichard-Perrachon 126
7.2.8 Convention de prestation de conseil consentie par Mercialys aux sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Alcudia Promotion 126
7.2.9 Mandat de vente exclusif confié à la société IGC Services 127
7.2.10 AFUL 128

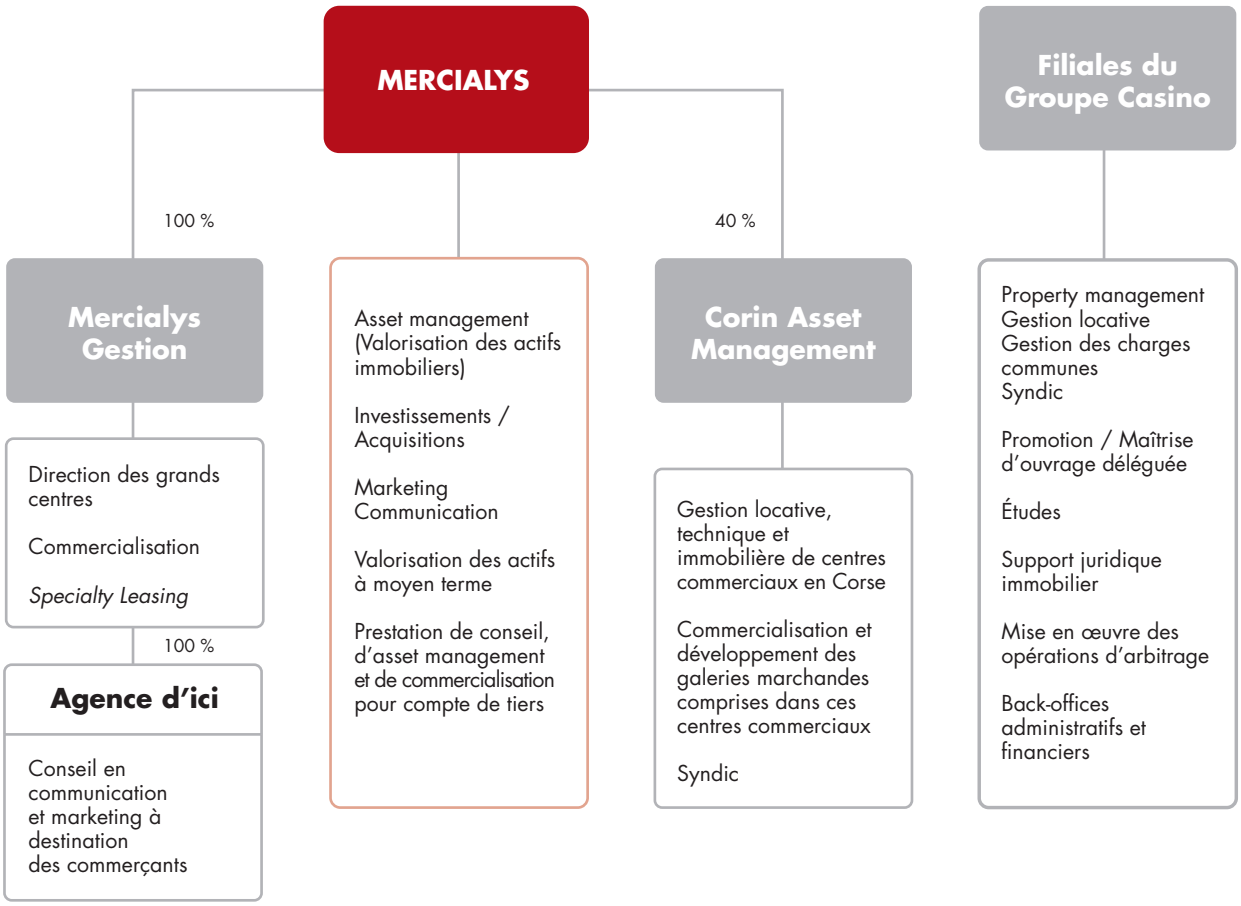
7.3 FILIALES ET PARTICIPATIONS - ORGANIGRAMME DU GROUPE MERCIALYS 129

7.3.1 Filiales 130
7.3.2 Participations 132

7.1 ORGANISATION OPÉRATIONNELLE

L'organisation opérationnelle de Mercialys est décrite sommairement dans le rapport du Président (cf. section 5.3).

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. section 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. section 7.2.3) ;
- des services administratifs et financiers (cf. section 7.2.4) ;
- des prestations de conseil pour la réalisation de projets de valorisation de centres commerciaux (cf. section 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 et tout en restant un partenaire clé, Casino Guichard-Perrachon a réduit au cours du second trimestre 2012 sa participation dans Mercialys pour atteindre 40,17% du capital.

Pour tenir compte de cette évolution au niveau de l'actionnariat, une nouvelle convention de partenariat a été soumise à l'approbation du Conseil d'administration de Mercialys, dans sa nouvelle composition.

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, est préservé aux mêmes conditions financières. Le terme de la Convention de partenariat est étendue jusqu'à fin 2015.

Les autres conventions, incluant les conventions de prestations de services (à l'exception de la Convention de compte courant et de gestion de trésorerie) entre Casino et Mercialys ont également été maintenues.

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. section 7.2.2),
- la Convention d'avance en compte courant (cf. section 7.2.5),
- les contrats de licence de marques (cf. sections 7.2.6 et 7.2.7),
- la Convention de prestation de conseil (cf. section 7.2.8),
- le mandat de vente exclusif confié à la société IGC Services (cf. section 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 68 points de restauration (dont 57 cafétérias totalisant 58 380 m²), dans des locaux donnés à bail par Mercialys, 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 de ceux précédemment mentionnés, 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 2012 au titre des baux consentis par Mercialys à Casino Restauration se sont élevés à 9,9 millions d'euros contre 11,2 millions d'euros en 2011.

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 Casino Restauration) : Distribution Casino France, Immobilière Groupe Casino, Banque du groupe Casino, Pacam 2, Sodico 2, Poretta 2, Lion de Toga 2, Hyper Rocade 2, Floréal, et Monoprix utilisant divers locaux situés dans les centres commerciaux de la Société.

Les loyers facturés au cours de l'exercice clos en 2012 au titre de ces baux se sont élevés 17,4 millions d'euros. Ils s'élevaient à 17,4 millions d'euros en 2011. 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 panneaux et 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 euros/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, ainsi qu'à l'optimisation de la performance énergétique. Les baux conclus en 2010, 2011 et 2012 ont une durée de 23 ans moyennant une redevance forfaitaire payable annuellement le 1er juillet de chaque année.

7.2.2 Convention de partenariat avec Casino Guichard-Perrachon

Le Conseil d'administration de Mercialys du 22 juin 2012 a approuvé une nouvelle Convention de Partenariat qui préserve les grands équilibres de la convention d'origine [1]. 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, a été préservé dans la nouvelle Convention de partenariat aux mêmes conditions financières.

Dans le cadre de cette nouvelle convention, Mercialys dispose notamment d'un pipeline sécurisé par un engagement réciproque en amont. Dans la précédente convention, Mercialys bénéficiait d'une option d'achat, après obtention définitive des autorisations, sur les opérations de promotion de projets immobiliers de commerce non alimentaire développées par le groupe Casino en France.

La nouvelle convention a été signée le 2 juillet 2012, mettant fin ainsi à la précédente Convention de partenariat du 19 mars 2009. Elle est convenue pour une durée expirant le 31 décembre 2015. À l'issue de cette période, les parties se concerteront pour convenir des conditions de son éventuelle prorogation ou de son éventuel renouvellement.

Les parties ont réaménagé les termes et conditions de leur partenariat sur un périmètre correspondant au domaine d'activité de Mercialys (galeries marchandes et moyennes surfaces hors magasins alimentaires, c'est-à-dire supermarchés et hypermarchés).

Pour ce faire, les parties ont défini trois types de projets en cours de développement ou ayant vocation à être développés dans les trois prochaines années :

- les projets d'ores et déjà validés contractuellement (faisant immédiatement l'objet d'un engagement synallagmatique pour régir les conditions dans lesquelles interviendra la cession de chacun des projets ainsi identifiés par Casino à Mercialys au jour de leur achèvement prévu et au plus tard au 31 décembre 2015) ;
- les projets à confirmer (identifiés quant aux sites concernés mais non encore validés à ce stade et pour lesquels les parties prennent un engagement synallagmatique de faire leurs meilleurs efforts pour parvenir à leur validation, permettant ainsi de les poursuivre comme les projets du périmètre déjà validés) ;
- les nouveaux projets du périmètre dont l'horizon de réalisation et d'achèvement dépasse ou non le 31 décembre 2015 et qui pourront être ultérieurement inclus dans le champ de la nouvelle Convention de partenariat à la demande de Mercialys, dès lors que Casino viendrait à décider de les engager.

Le prix de vente prévisionnel d'une commande (projet en cours de développement) est déterminé sur la base des loyers nets annuels afférents au projet, divisés par un taux de capitalisation, arrêté selon la typologie du projet concerné. Le prix fixé lors de la commande est ajusté au moment de la réitération de celle-ci, c'est-à-dire à la réalisation des conditions de commercialisation et d'obtention des autorisations administratives purgées de tous recours, (i) en remplaçant les loyers prévisionnels par les loyers d'ores et déjà contractuels, (ii) en ajustant les loyers prévisionnels au titre des lots non encore commercialisés, (iii) en intégrant le cas échéant, les paliers et franchises prévisionnels associés ou d'ores et déjà contractuels et (iv) en ajustant le taux de capitalisation retenu lors de la commande en fonction de l'évolution des taux de capitalisation applicables.

En effet, en vue de tenir compte des fluctuations des conditions de marché, les taux de capitalisation, applicables dans le cadre de la Convention de partenariat, sont révisés par les parties chaque semestre.

(1) Cf. communiqué de presse publié par la Société le 26 juin 2012.

Les taux de capitalisation applicables pour les réitérations signées par Mercialys en 2012 étaient les suivants :

	Centres commerciaux		Retail parks		
Type d'actif	**France continentale**	**Corse et DOM TOM**	**France continentale**	**Corse et DOM TOM**	**Centre ville**
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%

Le Conseil d'administration du 23 juillet 2012 a constaté qu'au 30 juin 2012, le taux moyen de rendement ressortant des expertises du patrimoine de Mercialys restait stable à 5,8% par rapport au 31 décembre 2011. En conséquence, la grille des taux de capitalisation qui a été arrêtée pour le second semestre 2012 est restée identique à la grille des taux du premier semestre 2012 tels qu'indiqués dans le tableau ci-dessus. Lors du Conseil d'administration du 28 janvier 2013, la grille de taux de capitalisation arrêtée pour le premier semestre 2013 est restée identique à celle du second semestre 2012.

À la date de la cession, le prix 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 le prix déterminé dans l'acte de réitération de la commande sur la base des loyers prévisionnels et le prix tel qu'il résulte du calcul à la signature de l'acte de cession sur la base des loyers effectifs contractualisés, 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, leur prix sera calculé en tenant compte de ladite vacance, sur la base des loyers nets, des paliers et des franchises prévisionnels, 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.

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.

En contrepartie de la clause d'exclusivité dont bénéficie Mercialys, la nouvelle convention prévoit une clause de non-concurrence au bénéfice de Casino. Ainsi, Mercialys ne pourrait investir dans un « projet neuf » concurrent d'une enseigne alimentaire du groupe Casino d'une surface de vente supérieure à 1 500 m², pouvant avoir un impact substantiel sur cette enseigne, sans l'accord de Casino ; un « projet neuf » étant défini comme suit :

- tout projet développé sur un site vierge intégrant un magasin alimentaire d'une surface de vente supérieure à 1 500 m² et une galerie marchande ;
- tout centre commercial existant avec une surface alimentaire de plus de 1 500 m² faisant l'objet d'une extension représentant une surface de plancher supérieure ou égale à 30% de la surface avant projet du centre commercial.

La nouvelle Convention de partenariat porte sur 15 projets validés, et sur 10 projets à confirmer sur les années 2013 à 2015.

À défaut de la prorogation ou du renouvellement de la nouvelle convention, les projets validés qui auraient fait l'objet d'une validation avant le 31 décembre 2015 seront poursuivis dans les mêmes conditions, et ce jusqu'à la cession des projets validés par Casino à Mercialys et le complet paiement de toutes sommes dues à ce titre.

En application de la nouvelle Convention de partenariat, Mercialys et sa filiale, la SAS des Salins ont acquis en 2012 des extensions situées à Rodez et Fréjus pour des montants respectifs de 5,7 millions d'euros et 23,3 millions d'euros.

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 (cf. section 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'intérêt économique (« GIE ») regroupant par site les locataires dans la plupart des centres commerciaux qu'elle détient.

Depuis quelques années, la filiale de la Société, dénommée Mercialys Gestion, se fait aussi élire dans cette dernière mission de gestion des associations de commerçants 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 encaissés 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 des honoraires 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 communes générales et des charges privatives des locataires permettant à la Société de refacturer à chaque locataire la part qui lui incombe. 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 également représenter 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 conclus avec 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 et ses filiales à Sudeco en 2012 au titre de ses diverses missions se sont élevés à 5,6 millions d'euros contre 5,5 millions d'euros au titre de 2011(cf. note 2.26.b. de l'Annexe aux Etats financiers consolidés).

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, 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, etc.) ;
- 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 Études 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 juridique et fiscale, ou en matière de ressources humaines, d'assurances, de comptabilité, de consolidation, de centralisation, de contrôle de gestion, de gestion de trésorerie et d'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 2012, le montant des prestations facturées s'élève à 988 milliers d'euros, hors taxes contre 949 milliers d'euros pour 2011 (cf. note 2.26.d. de l'Annexe aux Etats financiers consolidés).

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 (conventions de compte courant, de gestion locative, de gestion des charges communes ou d'occupation de locaux) sera défini dans le cadre de conventions spécifiques 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 Études 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.

À l'exception des durées particulières qui seraient convenues au cas par cas, cette convention restera en vigueur tant que Mercialys 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 d'avance en compte courant avec Casino

Mercialys a conclu le 25 juillet 2012 une nouvelle Convention d'avance en compte courant avec la société Casino Guichard-Perrachon, qui met fin à la Convention de compte de courant et de gestion de trésorerie conclue le 8 septembre 2005, et son avenant du 15 avril 2009.

Cette avance en compte courant consentie par Casino dans la limite de 50 millions d'euros (non utilisée au 31 décembre 2012) s'inscrit dans des termes se déclinant en deux volets :

- une ligne donnant la possibilité d'effectuer des tirages d'une durée allant d'une semaine à 3 mois et d'un montant minimum de 10 millions d'euros, rémunérée au taux de l'Euribor [1] +120 points de base ;
- une facilité de découvert autorisant des débits en valeur jour dans la limite d'un encours cumulé de découvert de 10 millions d'euros, rémunérée au taux de l'Euribor 1 mois +70 points de base, taux révisable annuellement.

La durée de cette ligne est alignée sur celle de la nouvelle Convention de partenariat négociée entre les parties ; elle arrive donc à échéance le 31 décembre 2015.

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.

Cette convention restera en vigueur tant que Casino sera administrateur de Mercialys. Dans l'hypothèse où Casino cesserait d'être administrateur de Mercialys et ne détiendrait pas directement une participation d'au moins 5% dans le capital de celle-ci, chacune des parties pourra mettre fin à la convention sous réserve d'observer un préavis de dix jours ouvrés.

En outre, la Société a la faculté de mettre fin à tout moment à ladite convention sous réserve d'observer un préavis de dix jours ouvrés.

(1) Taux de référence : Euribor 1 mois si la durée du tirage est inférieure ou égale à 1 mois ; Euribor 2 mois si la durée du tirage est supérieure à 1 mois et inférieure ou égale à 2 mois ; Euribor 3 mois si la durée du tirage dépasse 2 mois.

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 durant un délai de 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 et 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 durant un délai de 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.

La Convention de prestation de conseil est conclue *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 Gestionvers 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 convenu de payer à Mercialys une rémunération d'une base annuelle d'un montant d'un million cent soixante-dix mille six cent (1 170 600) euros hors taxes, 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.

À compter de 2011, ces montants font l'objet chaque année d'une révision d'un commun accord entre les parties.

Au titre de 2012, 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, montant identique à 2011.

En cas de désaccord entre les parties sur cette révision, la rémunération sera égale à celle de l'année précédente. La rémunération arrêtée pourra, le cas échéant et d'un commun accord, être modifiée en cours d'année en cas d'événement significatif nouveau par rapport à la mission standard prédéfinie ou en cas de changement de périmètre, de systèmes ou 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 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 actifs immobiliers détenus par Mercialys et, ce, aux prix, charges et conditions qu'elle jugera les plus favorables à la Société ;
- 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 10 février 2012, date de signature de l'avenant, pour se terminer le 31 décembre 2012, 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, sans pouvoir excéder une durée de douze 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 cession 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 bases de données de cession (*data room*) ainsi qu'à l'établissement des actes (frais de notaires, d'avocats, etc.) 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 acte en mains, peut désormais représenter 0,10% ou 0,50% avec une prime de succès (*success fees*) si le prix net vendeur est supérieur à la valeur des expertises hors droits. La comparaison entre le prix net vendeur et les valeurs d'expertises hors droits est considérée par transaction/portefeuille cédé et non par actif.

Les conditions de rémunérations au titre de 2012 sont identiques à celles de 2011.

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'expertise 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 rapports d'expertise, 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 *success fees* (prime de succès) 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 pourra être 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

Parmi les actifs immobiliers apportés en octobre 2005 par L'Immobilière Groupe Casino, un très grand nombre font l'objet de divisions en volumes et sont organisés en AFUL (« Association Foncière Urbaine Libre »), dans laquelle chaque membre 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 générale de l'AFUL statue à la majorité simple, la majorité absolue, la majorité des deux tiers des voix ou à l'unanimité.

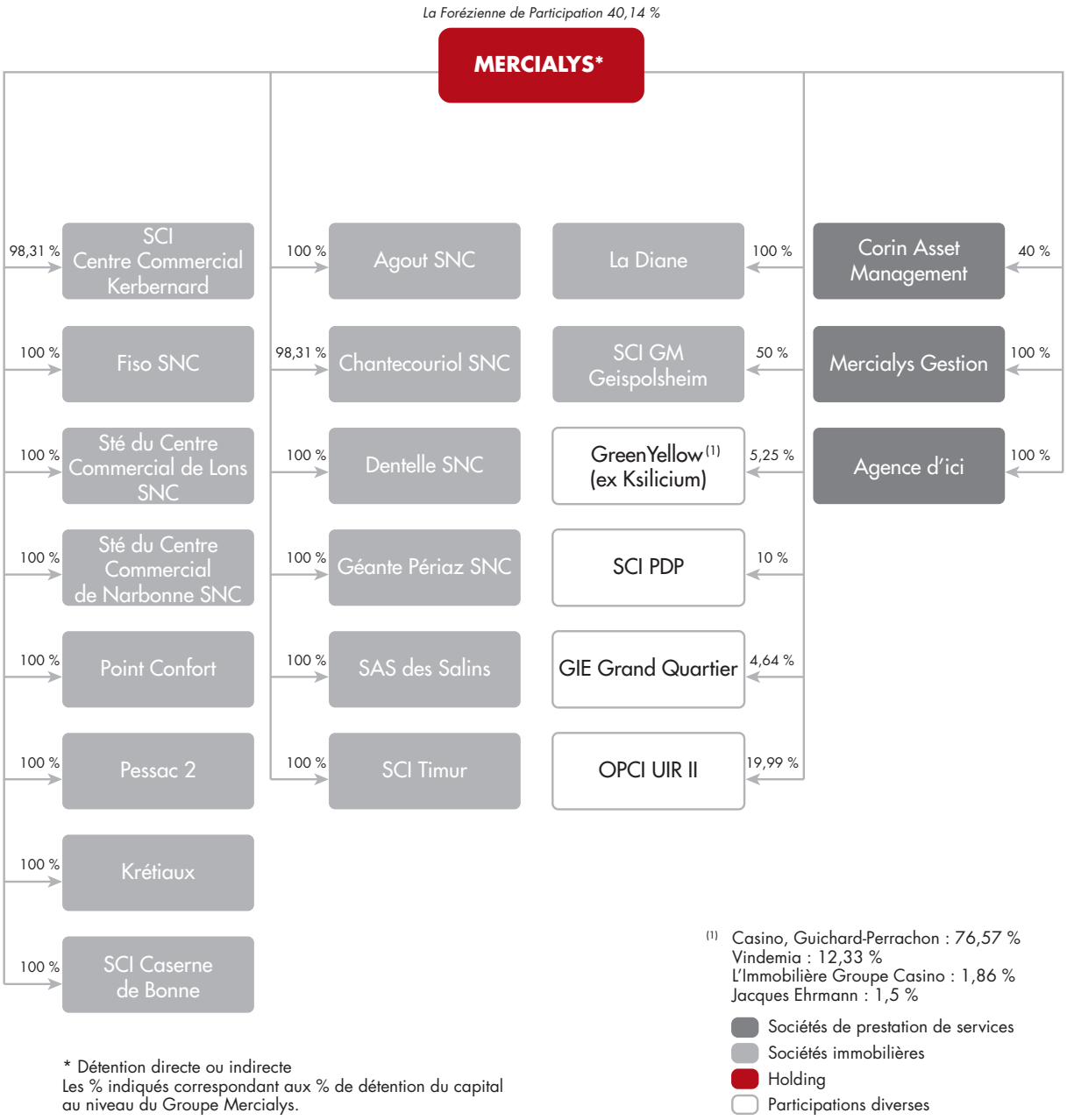
Les décisions de l'Assemblée générale sont en principe prises à la majorité simple, c'est-à-dire à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés.

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. À défaut de décision prise à la majorité absolue, il pourra être tenu une nouvelle Assemblée générale 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 encore 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 18 filiales (on entend par filiale toute société dont le groupe Mercialys 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.



Le tableau des filiales et participations figure à la note 23. de l'Annexe aux Comptes sociaux de Mercialys.

7.3.1 Filiales

7.3.1.1 SOCIÉTÉS DE PRESTATION DE SERVICES

7.3.1.1.1 Agence d'ici

Cette filiale a été créée le 20 août 2012 et a pour activité la prestation de services administratifs, commerciaux et fonctionnels visant à favoriser le développement de l'activité des galeries commerciales.

De ce fait, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires.

2012 a été une année de conception et de tests du Bouquet de Services proposés aux commerçants. La perte de l'exercice s'est élevée à (637) milliers d'euros.

7.3.1.1.2 Mercialys Gestion

Cette filiale regroupe les activités de gestion des Grands Centres Commerciaux, de commercialisation des galeries marchandes et de développement du Speciality Leasing. Elle détient une participation dans la nouvelle société Agence d'ici créée en 2012.

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 2012, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 5 879 milliers d'euros contre 6 560 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

Mercialys Gestion regroupe désormais des équipes de Direction de Centre, de Commercialisation et de Développement de l'Activité de Speciality Leasing (locations précaires).

La perte de l'exercice 2012 ressort à (134) milliers d'euros contre un bénéfice de 585 milliers d'euros au 31 décembre 2011. Durant l'année 2011, la société avait bénéficié d'honoraires de conseil et de commercialisation non récurrents pour un montant de 0,9 million d'euros dans le cadre de prestations réalisées pour des sociétés tierces.

7.3.1.2 SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES

7.3.1.2.1 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 comptait à l'origine 26 locaux commerciaux et a fait 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.

Suite à l'extension de 2 060 m² réalisée en 2012 de la galerie marchande, le centre commercial compte désormais 44 locaux commerciaux.

La société est également propriétaire de lots au sein d'ensembles immobiliers situés à Paris (13e), Boulevard Masséna et à Paris (16e), rue Saint-Didieret détient une participation dans l'OPCI UIR II.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes d'un montant de 990 milliers d'euros contre 814 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent. Le bénéfice réalisé s'élève à 670 milliers d'euros contre un bénéfice de 704 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

7.3.1.2.2 Krétiaux

La société Krétiaux, 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 l'OPCI UIR II.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes d'un montant de 122 milliers d'euros contre 160 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent.

Le bénéfice de l'exercice s'élève à 34 milliers d'euros contre 114 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

7.3.1.2.3 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 et détient une participation dans l'OPCI UIR II.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes d'un montant de 3 milliers d'euros contre 1 074 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent. Le bénéfice réalisé s'élève à 95 milliers d'euros contre 2 029 milliers d'euros en 2011.

7.3.1.2.4 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, et la livraison a eu lieu fin novembre 2012.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes d'un montant de 35 857 milliers d'euros en lien avec le quittancement de la VEFA, suite à la livraison

à l'OPCI de l'extension du site de Bordeaux-Pessac développée par Mercialys. Le bénéfice réalisé s'élève à 16 764 milliers d'euros contre une perte de (23) milliers d'euros au 31 décembre 2011.

7.3.1.2.5 Point Confort

Cette filiale détient des lots de copropriété à Paris Masséna, Paris rue Saint-Didier et Cholet. Fin 2010, elle a cédé l'ensemble commercial qu'elle détenait à Antibes. Au début du second semestre 2012, la société a cédé l'ensemble de sa propriété sur le site de Villenave d'Ornon à la SPPICAV Preim Retail 1.

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, SCI Timur, SCI Caserne de Bonne, Pessac 2 et OPCI UIR II.

Au 31 décembre 2012, le chiffre d'affaires hors taxes est de 162 milliers d'euros contre 109 milliers d'euros au 31 décembre 2011 et le résultat est bénéficiaire de 222 milliers d'euros contre un bénéfice de 116 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

7.3.1.2.6 SAS des Salins

La SAS des Salins était propriétaire de terrains situés sur la Commune de Montmorot (Jura), Rue des Salines, sur lesquels un *retail park* a été aménagé et livré en août 2010, 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 *retail park* a été cédé en août 2012.

La SAS des Salins a acquis, le 2 juillet 2012, l'extension de la galerie commerciale du site de Fréjus, située Allée des Hirondelles, composée de 22 boutiques et représentant 4 438 m² pour une valeur locative en année pleine de 1 532 milliers d'euros.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 1 183 milliers d'euros contre un chiffre d'affaires de 581 milliers d'euros en 2011. Le bénéfice est de 3 364 milliers d'euros contre un bénéfice de 273 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

7.3.1.2.7 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 2.25. Engagements hors bilan, de l'Annexe aux Etats financiers consolidés).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes d'un montant de 6 157 milliers d'euros contre 6 219 milliers d'euros en 2011 et un bénéfice de 2 779 milliers d'euros contre un bénéfice de 2 363 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

7.3.1.2.8 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 3 800 milliers d'euros au 31 décembre 2012 contre 3 598 milliers d'euros au 31 décembre 2011. Le résultat net s'élève à 3 109 milliers d'euros contre 2 838 milliers d'euros en 2011.

7.3.1.2.9 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 2012, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes d'un montant de 4 375 milliers d'euros contre 4 084 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent. Le bénéfice s'établit en 2012 à 2 543 milliers d'euros contre 2 298 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

7.3.1.2.10 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 2012, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes d'un montant de 801 milliers d'euros contre 745 milliers d'euros au titre de l'exercice 2011 et un bénéfice de 443 milliers d'euros contre un bénéfice de 303 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

7.3.1.2.11 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 2012, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 540 milliers d'euros contre 360 milliers d'euros au titre de l'exercice 2011 et un bénéfice de 545 milliers d'euros contre un bénéfice de 356 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.

7.3.1.2.12 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-Près-le-Puy (Haute-Loire), lieudit Le Chambon, sur lesquelles est envisagée la création d'un *retail park* de 6 100 m² SHON (Surface Hors Œuvre 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 2012, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes d'un montant de 663 milliers d'euros contre 663 milliers d'euros en 2011 et un bénéfice de 634 milliers d'euros contre un bénéfice de 660 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

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*.

7.3.1.2.13 SNC Géante Périaz

La société Géante Périaz 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 2012, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes d'un montant de 2 329 milliers d'euros contre 2 270 milliers d'euros hors taxes en 2011 et un bénéfice de 1 590 milliers d'euros contre un bénéfice de 1 490 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

7.3.1.2.14 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.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes d'un montant de 542 milliers d'euros contre 518 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent. Le bénéfice réalisé s'élève à 437 milliers d'euros contre un bénéfice de 307 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

7.3.1.2.15 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 28 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.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes d'un montant de 1 012 milliers d'euros contre 1 124 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent.

Le bénéfice réalisé s'élève à 582 milliers d'euros contre un bénéfice de 732 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

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 890 milliers d'euros contre un chiffre d'affaires de 849 milliers d'euros au 31 décembre 2011. Le bénéfice réalisé en 2012 s'élève à 113 milliers d'euros contre un bénéfice de 86 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 23. de l'Annexe aux Comptes sociaux).

7.3.2.2 GM GEISPOLSHEIM

Suite à la dissolution sans liquidation de la holding Mery 2 par Mercialys en mai 2011, Mercialys détient désormais de manière directe la participation à hauteur de 50% du capital de la SCI GM 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 cafétéria et une moyenne surface de 2 000 m^2 attenante à un hypermarché Leclerc de 10 000 m^2.

La galerie marchande de Geispolsheim a été cédée le 2 août 2012.

La société a fait l'objet d'une réduction de capital de 8 816 milliers d'euros à 882 milliers d'euros ; cela ne modifie pas le pourcentage de répartition du capital entre les actionnaires.

La SCI GMG a procédé, en août 2012, au paiement d'un acompte sur dividende dont le montant en faveur de Mercialys s'élevait à 7 733 milliers d'euros.

En 2012, la SCI Geispolsheim a réalisé, un chiffre d'affaires hors taxes de 1 474 milliers d'euros contre 1 655 milliers d'euros en 2011 et un bénéfice de 15 588 milliers d'euros contre un bénéfice de 603 milliers d'euros réalisés en 2011, s'expliquant principalement par la plus-value générée par la cession de l'actif courant 2012.

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, a développé 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 a été faite fin novembre 2012. Dans le cadre de ces travaux, la galerie existante a également été rénovée au concept « L'Esprit Voisin ».

En 2012, l'OPCI UIR II a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 4 354 milliers d'euros contre 773 milliers d'euros au titre de 2011 et un résultat de 2 399 milliers d'euros contre une perte de (10) milliers d'euros.

8

Analyse et couverture des risques

8.1 FACTEURS DE RISQUES 136

8.1.1 Risques financiers 136
8.1.2 Risques de liquidité 137
8.1.3 Risques financiers de contrepartie 137
8.1.4 Risques opérationnels 138
8.1.5 Risques liés aux accords conclus et aux relations avec le groupe Casino 141
8.1.6 Risques sanitaires et environnementaux 142
8.1.7 Risques juridiques 143

8.2 ASSURANCES ET COUVERTURE DES RISQUES 145

8.2.1 Présentation générale de la politique d'assurance 145
8.2.2 Éléments d'appréciation des principales couvertures souscrites 145
8.2.3 Auto-assurance 145
8.2.4 Les couvertures d'assurance 146
8.2.5 Politique de prévention et de protection 146

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 du Groupe.

Aucun changement matériel n'a été relevé dans la gestion de la politique de risque de Mercialys postérieurement à la réduction de la participation de Casino dans son capital.

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). 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 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 aux notes 2.23. et 2.24. de l'Annexe aux États financiers consolidés.

8.1.1.1 RISQUES DE TAUX

Au cours de l'exercice 2012, la Société a mis en place 1,25 milliard d'euros de financement dont 1 milliard d'euros de dette tirée au 31 décembre 2012, incluant une dette bancaire de 350 millions d'euros rémunérée au taux de l'Euribor 3 mois +225 bps et d'un financement obligataire de 650 millions d'euros faisant l'objet d'une rémunération au taux fixe de 4,125% (cf. section 2.4.6.1 Rapport financier).

Mercialys est donc exposée au risque d'augmentation des taux d'intérêt sur les financements à taux variables.

En vue d'y remédier, Mercialys a mis en place, en octobre 2012, une politique de couverture de taux au travers d'instruments financiers (swaps) afin de lui permettre de lisser son exposition au risque de taux dans le temps.

Le coût moyen de la dette en 2012 ressort à 3,7%.

La Société s'est engagée à couvrir au moins deux tiers de ses dettes contre les fluctuations des taux d'intérêt.

Les risques liés aux fluctuations des taux d'intérêt du Groupe au 31 décembre 2012, ainsi que la politique de couverture de taux mise en place, sont décrits dans la note 2.18. de l'Annexe aux Etats financiers consolidés.

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 2013, soit 176 300 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.

Au titre de l'exercice 2012, aucun versement ni retrait n'a été effectué par la Société sur le compte 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

Le lancement du nouveau plan stratégique de la Société annoncé le 9 février 2012 s'est accompagné d'une normalisation de la structure financière de la Société en ligne avec celle des grandes foncières de la place française. La Société a ainsi souscrit 1,2 milliard d'euros de financement en 2012.

Le coût moyen de la dette sur 2012 s'élève à 3,7% et le ratio LTV (*Loan to value* : endettement financier net/valeur vénale hors droits du patrimoine) au 31 décembre 2012 à 33,3% (cf. note 2.18. de l'Annexe aux Etats financiers consolidés).

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 à 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 milliard 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 encore si, dans les 3 premières années suivant la mise en place de la dette bancaire, devait intervenir un changement de contrôle ou une réduction de la participation de Casino au sein de la Société en deçà du seuil de 20%. 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 milliard d'euros contient également des clauses dites 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 de financement. 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 encore 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 2012 :

31 décembre 2012 *(en milliers d'euros)*	**À moins d'un an**	**Entre un et cinq ans**	**A plus de cinq ans**	**Total**
Emprunts obligataires	19 041	(5 952)	655 316	668 405
Autres emprunts et dettes financières	1 768	350 000	-	351 768
Emprunts sur contrats de location-financement (valeur actualisée)	463	-	-	463
Dérivés de couverture de juste valeur	(3 348)	2 074	(6 430)	(7 704)

Au 31 décembre 2012, la trésorerie nette ressortait à 204 210 milliers d'euros.

La gestion du risque de liquidité est évoquée dans la Note 2.24. de l'Annexe aux Etats financiers consolidés.

8.1.3 Risques financiers de contrepartie

Le contrat de financement de 1,2 milliard 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 macroéconomiques 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 conjoncture économique, le taux de vacance courante est resté à un niveau faible en 2012 (2,4% au 31 décembre 2012 contre 2,0% au 31 décembre 2011), et le nombre de défaillances reste marginal ;
- la part des loyers variables est susceptible d'être affectée par le niveau du chiffre d'affaires des locataires. En 2012, 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 influencées 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 biens 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

En février 2012, lors de la présentation de ses résultats relatifs à l'exercice 2011, Mercialys a annoncé le lancement d'une nouvelle phase stratégique se traduisant notamment par le recentrage de son portefeuille sur des actifs présentant un positionnement et une envergure en ligne avec la nouvelle stratégie de *Foncière Commerçante*.

Dans des conditions de marchés défavorables, ces cessions d'actifs pourraient nécessiter davantage de temps et les prix de vente pourraient être inférieurs à ce qu'ils auraient été dans un contexte de marché plus favorable. Cela pourrait freiner la stratégie de recentrage initiée par la Société sur un portefeuille d'actifs de taille critique.

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 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 hors droits et droits inclus dans le cadre de la publication de ses résultats.

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 et d'actualisation 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 2012 était de 2 561,1 millions d'euros, droits inclus, pour une valeur locative d'expertise de 149,8 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 5,85% au 31 décembre 2012.

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 64% de la valeur au bilan de ces actifs au 31 décembre 2012.

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.b de l'Annexe aux États financiers 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, etc.) 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. À cela s'ajoute la concurrence du e-commerce. 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. Au 31 décembre 2012, le taux de recouvrement sur 12 mois de la facturation s'est ainsi établi à 97,7%.

Par ailleurs, les 5 premiers et les 10 premiers locataires principaux de la Société (hors filiales du groupe Casino) représentaient respectivement 9% et 15% des loyers bruts totaux en 2012 en base annualisée, soit une répartition quasi similaire à celle de 2011, 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 2012, le premier, les 5 premiers, les 10 premiers et les 30 premiers locataires principaux (hors filiales du groupe Casino) de la Société représentaient respectivement environ 3%, 9%, 15% et 28% des loyers bruts totaux 2012 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'ASSURANCE APPROPRIÉES

Les polices d'assurances afférentes aux actifs immobiliers de Mercialys et à sa responsabilité civile sont souscrites dans le cadre du programme d'assurances du groupe Casino.

Compte tenu des liens solides entre le groupe Casino et Mercialys en termes de patrimoine et d'organisation, Mercialys n'a procédé à aucun changement significatif suite à la réduction de la participation de Casino à 40,17% du capital 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 le suivi locatif quotidien 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 des actifs (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 des 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 qui composent 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, Sécuritas Distribution, Prosegur Sécurité et Alter Services qui représentent environ 23% 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 (ce qui aurait 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 pourrait 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'INVESTISSEMENT 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 pour rénover et restructurer les 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'investissement envisagés ou la réalisation de projets d'investissement 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 (Organisme de Placement Collectif en Immobilier) 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 a développé l'extension de la galerie de Bordeaux-Pessac.

L'achèvement et la livraison de l'extension de Bordeaux-Pessac à l'OPCI sont intervenus, comme cela était prévu, fin 2012, sans qu'aucun risque particulier ne soit avéré.

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 attractif par rapport aux conditions de marché (cf. grille des taux de capitalisation de la nouvelle Convention de Partenariat à la section 7.2.2).

Dans ce cadre, Mercialys ne supporte donc pas les risques de développement.

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/IMMOGED (bases 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 ces 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

Suite à l'évolution de son actionnariat, la Société a adapté sa gouvernance conformément aux engagements pris lors de l'annonce de son nouveau plan stratégique le 9 février 2012. Une nouvelle Convention de partenariat a ainsi été conclue avec le groupe Casino le 2 juillet 2012.

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, a été préservé dans la nouvelle Convention aux mêmes conditions financières. Le terme de la Convention de partenariat a été étendu jusqu'au 31 décembre 2015.

Cependant, le non-renouvellement de cet accord à cette échéance pourrait limiter les opportunités de croissance dans un marché où les possibilités de création ou d'acquisition 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 par le groupe Casino, les contrats de prestations de services entre les deux Sociétés ont été 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 nouvelle Convention d'avances en compte courant conclue le 25 juillet 2012 avec Casino (la « Convention d'avances en compte courant »), la Société pourrait avoir à supporter un remboursement anticipé de toute avance encore en cours, au jour où Casino cesserait d'être administrateur de Mercialys, et ne détiendrait pas directement une participation d'au moins 5%.

Les différents contrats et conventions liant Mercialys au groupe Casino ou à des sociétés du Groupe sont détaillés dans la partie 7. du présent Document de Référence.

8.1.5.2 RISQUES LIÉS À L'ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE

À la date des présentes, Casino, en sa qualité d'actionnaire de référence, exerce une influence notable sur la Société lors du vote des résolutions soumises à l'approbation des actionnaires réunis en Assemblée générale ordinaire et, éventuellement, en Assemblée générale extraordinaire, sous réserve d'un 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.

8.1.6 Risques sanitaires et environnementaux

L'activité de Mercialys est soumise à diverses réglementations environnementales notamment celle relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et la loi sur l'eau de janvier 1992.

Si ces lois et réglementations applicables devenaient plus contraignantes, la Société pourrait avoir à enregistrer des dépenses supplémentaires liées à de nouvelles mises en conformité.

Les immeubles de la Société sont également soumis à des réglementations sanitaires qui prennent en compte les risques liés à la présence d'amiante, de plomb ou au développement de légionnelles. Les quatre stations-service apportées à la Société pourraient quant à elles être concernées par une pollution des sols par des hydrocarbures. Bien que ces risques mettent principalement en cause ses exploitants, fournisseurs et sous-traitants, la Société pourrait néanmoins voir sa responsabilité engagée en cas de manquement à son obligation de surveillance, de contrôle et de mise en conformité des installations dont elle est propriétaire. Ainsi, de tels incidents pourraient avoir un impact négatif sur la situation financière, les résultats et la réputation de la Société.

De même, la survenance de tels événements 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, les risques naturels et technologiques représentent également un enjeu pour l'activité de la Société. Ainsi, la mise en place progressive des Plans de Prévention des Risques (PPR) peut entraîner un risque financier supplémentaire pour la Société. En effet, ces PPR peuvent ponctuellement compromettre un projet d'extension de centre commercial ou entraîner des adaptations conséquentes de celui-ci.

En outre, les immeubles de la Société peuvent être exposés à des risques cycloniques (tel que le site de l'Île de la Réunion), des risques d'inondation, d'effondrement, notamment lorsqu'ils sont construits sur d'anciens tènements de mines (tels que les sites de Saint-Étienne Monthieu et Paris Masséna). Ils peuvent aussi 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, mise en demeure pour remise en état des sites, etc.) et/ou pénales (amendes jusqu'à 150 000 euros, cessation d'activité, peine d'emprisonnement contre les dirigeants, etc.).

Les moyens mis en œuvre pour la prévention des risques environnementaux sont détaillés dans la Partie 6. Développement Durable du présent Document de Référence.

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 cela 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. section 8.1.4.13), 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 commerciale. 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 et 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 établissements 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. À 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. Depuis le second trimestre 2012, le groupe Casino a porté sa participation à 40,17% du capital représentant 40,25% des droits de vote au 31 janvier 2013 (cf. section 4.2 Répartition du capital et des droits de vote, du présent Document de Référence).

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 en cours sont les suivants :

- 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 € 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 € 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 € 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 € 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, mais ne présente pas de risque substantiel pour la Société.
- Le syndicat des copropriétaires d'un site, duquel Mercialys possède 80%, a été assigné par un copropriétaire suite à des travaux de mise en conformité, la procédure étant actuellement pendante devant la Cour d'Appel de Paris.

Le litige a fait l'objet d'une provision pour risques et charges dans les comptes de Mercialys au 31 décembre 2012.

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 adhère en qualité d'assuré additionnel au programme d'assurances du groupe Casino 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 ;
- 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 Éléments d'appréciation des principales couvertures souscrites

Les couvertures résumées ci-après sont celles négociées avec les assureurs depuis le 01/07/2012 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 de la sinistralité, des contraintes du marché de l'assurance ou de l'évolution des risques de Mercialys à garantir.

À la date d'établissement du présent document, aucun sinistre majeur et/ou significatif n'est survenu en 2012, 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 continue de s'inscrire 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'assurance

Les couvertures Dommages aux biens/Pertes d'exploitation 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 du "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 d'exploitation (sur 18 mois)	200
Effondrement des bâtiments	85
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 75 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, assujettis 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

9.1 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS 148

Opinion sur les comptes consolidés 148
Justification des appréciations 148
Vérification spécifique 149

9.2 ÉTATS FINANCIERS 150

9.2.1 Compte de résultat consolidé 150
9.2.2 État consolidé des produits et des charges comptabilisés 151
9.2.3 Bilan consolidé 152
9.2.4 Tableau consolidé des flux de trésorerie 153
9.2.5 Variation des capitaux propres consolidés 154

9.3 NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 155

9.1 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 2012 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Mercialys SA, 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 tel qu'adopté par l'Union européenne, 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, à nous assurer de la prise en compte de la situation du marché immobilier par les évaluateurs indépendants, à 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 à 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.

Paris La Défense et Lyon, le 25 mars 2013

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit

Département de KPMG SA
Régis Chemouny
Associé

ERNST & YOUNG et Autres

Sylvain Lauria
Associé

9.2 ÉTATS FINANCIERS

9.2.1 Compte de résultat consolidé

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2012, 2011 et 2010

(en milliers d'euros)		12/2012	12/2011	12/2010
Revenus locatifs		**160 419**	**161 005**	**149 506**
Impôt foncier non récupéré		(42)	_	(205)
Charges locatives non récupérées		(3 868)	(3 578)	(3 746)
Charges sur immeubles		(4 858)	(5 692)	(5 227)
Loyers nets	*Note 2.3.1*	**151 651**	**151 735**	**140 328**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	*Note 2.3.2*	3 689	6 214	2 837
Marge promotion immobilière	*Note 2.9*	10 290		
Autres charges	*Note 2.3.3*	(8 242)	(6 883)	(6 669)
Charges de personnel		(9 657)	(9 796)	(8 798)
Dotations aux amortissements	*Note 2.3.4*	(26 241)	(23 981)	(25 528)
Reprises/(Dotations) aux provisions pour risques et charges		(557)	55	39
Autres produits opérationnels	*Note 2.3.5*	196 236	121 359	122 127
Autres charges opérationnelles	*Note 2.3.5*	(139 935)	(90 763)	(90 754)
Résultat opérationnel		**177 234**	**147 941**	**133 582**
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		432	519	370
Coût de l'endettement financier brut		(28 229)	(324)	(242)
(Coût de l'endettement financier net)/ Produit de la trésorerie nette	*Note 2.4.1*	(27 797)	195	128
Autres produits financiers	*Note 2.4.2*	938	620	6
Autres charges financières	*Note 2.4.2*	*(2 505)*	*(27)*	*(48)*
Résultat financier		**(29 364)**	**788**	**86**
Impôt	*Note 2.5*	(4 411)	(1 298)	29
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		**143 459**	**147 430**	**133 697**
Dont intérêts minoritaires		52	48	157
Dont part du Groupe		143 408	147 382	133 540
Résultat par action				
Résultat net, part du Groupe *(en euro)*	*Note 2.6*	1,56	1,60	1,46
Résultat net dilué, part du Groupe *(en euro)*	*Note 2.6*	1,56	1,60	1,45

9.2.2 État consolidé des produits et des charges comptabilisés

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2012, 2011 et 2010

(en milliers d'euros)		12/2012	12/2011	12/2010
Résultat net de l'exercice		**143 459**	**147 430**	**133 697**
Écarts actuariels		8	(31)	(27)
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente		658	762	837
Impôts		(229)	(251)	(279)
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres, nets d'impôts	*Note 2.14*	**436**	**480**	**531**
TOTAL DES PRODUITS ET CHARGES COMPTABILISÉS SUR L'EXERCICE		**143 896**	**147 910**	**134 228**
Dont part du Groupe		143 844	147 862	134 071
Dont part des minoritaires		52	48	157

9.2.3 Bilan consolidé

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2012, 2011 et 2010

ACTIFS

(en milliers d'euros)		12/2012	12/2011	12/2010
Immobilisations incorporelles	-	646	104	21
Immobilisations corporelles	*Note 2.7*	572	628	714
Immeubles de placement	*Note 2.7*	1 414 013	1 624 811	1 604 279
Autres actifs non courants	*Note 2.8*	18 978	13 602	11 738
Actifs financiers de couverture non courants	*Note 2.18*	8 036	_	_
Actifs d'impôts différés	*Note 2.5.2*	151	100	222
Actifs non courants		**1 442 396**	**1 639 245**	**1 616 974**
Stocks	*Note 2.9*		9 002	
Créances clients	*Note 2.10*	20 157	16 328	16 381
Autres créances	*Note 2.11*	25 872	34 971	24 488
Compte courant Casino SA	*Note 2.12*	_	44 358	68 209
Actifs financiers de couverture courants	*Note 2.18*	3 800	_	_
Trésorerie et équivalents de trésorerie	*Note 2.12*	206 690	3 143	9 156
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	*Note 2.12*	143 012	8 937	-
Actifs courants		**399 531**	**116 739**	**118 234**
TOTAL ACTIFS		**1 841 928**	**1 755 984**	**1 735 208**

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

(en milliers d'euros)		12/2012	12/2011	12/2010
Capital social		92 023	92 023	92 001
Réserves liées au capital		482 857	1 424 004	1 424 363
Réserves consolidées		42 167	65 573	43 390
Résultat part du Groupe		143 408	147 382	133 540
Acomptes sur dividendes		(22 958)	(49 593)	(45 915)
Capitaux propres part du Groupe		**737 4 97**	**1 679 389**	**1 647 379**
Intérêts minoritaires		442	492	727
Capitaux propres	*Note 2.14*	**737 939**	**1 679 881**	**1 648 106**
Provisions non courantes	*Note 2.17*	243	228	209
Dettes financières non courantes	*Note 2.18*	1 003 045	6 870	9 619
Dépôts & cautionnements		23 565	23 669	23 108
Dettes non courantes d'impôt et passifs d'impôts différés	*Note 2.20*	860	520	223
Passifs non courants		**1 027 713**	**31 286**	**33 159**
Dettes fournisseurs	*Note 2.19*	16 182	8 168	9 171
Dettes financières courantes	*Note 2.18*	24 204	4 729	2 833
Provisions courantes	*Note 2.17*	1 316	569	891
Autres dettes courantes	*Note 2.20*	32 057	30 286	40 418
Dettes d'impôt exigible courant	*Note 2.20*	2 517	1 066	631
Passifs courants		**76 276**	**44 818**	**53 944**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		**1 841 928**	**1 755 984**	**1 735 208**

9.2.4 Tableau consolidé des flux de trésorerie

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2012, 2011 et 2010

(en milliers d'euros)		12/2012	12/2011	12/2010
Résultat net, part du Groupe		143 408	147 382	133 540
Intérêts minoritaires		52	48	157
Résultat net de l'ensemble consolidé		**143 459**	**147 430**	**133 697**
Dotation aux amortissements et aux provisions, nette des reprises		28 453	23 648	25 343
Pertes/(Gains) latents liés aux variations de juste valeur		(338)		
Charges/(Produits) calculés liés aux stock-options et assimilés		205	425	701
Autres charges/(Produits) calculés [1]		(4 151)	3 896	5 706
Amortissements, provisions et autres éléments non décaissables		**24 170**	**27 968**	**31 750**
Résultat sur cessions d'actifs		(61 624)	(32 455)	(32 556)
Capacité d'Autofinancement (CAF)		**106 005**	**142 943**	**132 890**
Coût/(Produit) de l'endettement financier net (hors variation de juste valeur et amortissements)		26 669	(195)	(128)
Charge d'impôt (y compris différé)		4 411	1 298	(29)
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt		**137 085**	**144 047**	**132 734**
Impôts versés		(2 504)	(760)	(90)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité, hors dépôts et cautionnements [2]		26 833	(18 633)	(17 227)
Variation des dépôts et cautionnements		(104)	561	1 775
Flux nets de trésorerie générés par l'activité		**161 310**	**125 214**	**117 192**
Décaissements liés aux acquisitions :				
■ d'immeubles de placement et autres immobilisations		(77 809)	(143 967)	(125 352)
■ d'actifs financiers non courants		(4 443)	(4 094)	(10)
Encaissements liés aux cessions :				
■ d'immeubles de placement et autres immobilisations		190 557	110 252	112 569
■ d'actifs financiers non courants			5	5
Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle [3]		(52)	-	(4 433)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement		**108 253**	**(37 804)**	**(17 220)**
Distribution de dividendes aux actionnaires	*Note 2.15*	(1 060 386)	(69 827)	(51 380)
Acompte sur dividendes	*Note 2.15*	(22 958)	(49 593)	(45 915)
Dividendes versés aux minoritaires		(50)	(282)	(37)
Augmentation et diminution de capital de la société mère [4]			356	217
Variations des actions propres		(2 999)	2 731	3 165
Augmentation des emprunts et dettes financières		993 035	-	4 401
Diminution des emprunts et dettes financières		(9 722)	(2 233)	(2 054)
Intérêts financiers nets versés		(7 387)	195	128
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement		**(110 467)**	**(118 653)**	**(91 474)**
Variation de trésorerie		**159 096**	**(31 243)**	**8 498**
Trésorerie nette d'ouverture	*Note 2.12*	45 113	76 356	67 858
Trésorerie nette de clôture	*Note 2.12*	204 210	45 113	76 356
Dont : Compte courant Casino SA		-	44 358	68 209
Trésorerie et équivalents de trésorerie		206 690	3 143	9 156
Concours bancaires		(2 480)	(2 388)	(1 009)
(1) Les autres charges et produits calculés sont essentiellement composés de :				
La désactualisation des baux à construction (Note 2.8)		*(483)*	*(605)*	*(831)*
Des droits d'entrée reçus des locataires, étalés sur la durée du bail		*(4 229)*	*+2 600*	*+5 278*
(2) La variation du besoin en fond de roulement se décompose ainsi :				
Créances clients		*(2 481)*	*(144)*	*(10 338)*
Dettes fournisseurs		*774*	*(1 005)*	*(169)*
Autres créances et dettes		*13 298*	*(8 711)*	*(6 720)*
Stocks de promotion immobilière		*9 002*	*(8 774)*	*-*
Dettes de promotion immobilière		*7 240*	*-*	*-*
		27 833	***(18 633)***	***(17 227)***

(3) Le remboursement de capital aux minoritaires suite à la liquidation des sociétés SCI Bourg en Bresse Kennedy et SCI Toulon Bon Rencontre s'élève à 52 milliers d'euros. En début d'année 2010, le Groupe avait procédé au paiement des titres de la société GM Geispolsheim acquise en fin d'année 2009 pour 4 433 milliers d'euros.

(4) Des frais complémentaires liés aux opérations d'apport en nature et de distributions de dividendes rémunérées par émission d'actions de 2009 avaient été payés sur le 1er semestre 2010 pour 440 milliers d'euros. En fin d'année 2010, la société Mercialys avait réalisé une augmentation de capital de 657 milliers d'euros dans le cadre de l'attribution de plans d'actions aux salariés (cf. note 2.14. de la présente Annexe aux Etats financiers consolidés). En 2011, la société Mercialys avait 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.

9.2.5 Variation des capitaux propres consolidés

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2010, 2011 et 2012

(en milliers d'euros)	Capital	Réserves liées au capital [1]	Titres autodétenus	Réserves et résultats consolidés	Écarts actuariels	Actifs financiers disponibles à la vente	Capitaux propres Part du Groupe [3]	Intérêts minoritaires	Capitaux propres totaux
Au 1er janvier 2010	**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	17	339	-	-	-	-	357	-	357
Opérations sur actions propres	-	-	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**
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	5	431	436	-	436
Résultat de l'exercice	-	-	-	143 408	-	-	143 408	52	143 459
Total des produits et charges comptabilisés	**-**	**-**	**-**	**143 408**	**5**	**431**	**143 844**	**52**	**143 896**
Augmentation de capital [4]	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Opérations sur actions propres [5] et Note 2.14	-	-	(1 829)	(767)	-	-	(2 596)	-	(2 596)
Solde des dividendes versés au titre de 2011	-	-	-	(61 565)	-	-	(61 565)	(50)	(61 615)
Dividendes exceptionnels	-	(941 152)	-	(57 669)	-	-	(998 821)	-	(998 821)
Acompte sur dividendes versé au titre de 2012	-	-	-	(22 958)	-	-	(22 958)	-	(22 958)
Paiements en actions	-	-	-	205	-	-	205	-	205
Autres mouvements [2]	-	5	_	(5)	-	-	-	(52)	(52)
AU 31 DÉCEMBRE 2012	**92 023**	**482 857**	**(1 903)**	**163 086**	**(47)**	**1 480**	**737 497**	**442**	**737 939**

(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 2012, le remboursement de capital aux minoritaires suite à la liquidation des sociétés SCI Bourg-en-Bresse Kennedy et SCI Toulon Bon Rencontre s'élève à 52 milliers d'euros.
En 2011, les autres mouvements correspondaient à la réduction du capital social par annulation d'actions propres.
(3) Attribuables aux actionnaires de Mercialys SA.
(4) Cf. notes 2.14. et 2.16. de la présente Annexe aux Etats financiers consolidés.
(5) Cf. note 2.14. de la présente Annexe aux Etats financiers consolidés.

9.3 Notes aux états financiers consolidés

Sommaire

NOTE 1. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES 156

1.1. Référentiel 156
1.2. Bases de préparation et de présentation des comptes consolidés 157
1.3. Incidence des changements de méthode 157
1.4. Positions comptables prises par le Groupe en l'absence de dispositions spécifiques prévues par les normes 157
1.5. Principales méthodes comptables 157

NOTE 2. NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 163

2.1. Faits marquants de l'exercice 163
2.2. Périmètre de consolidation 164
2.3. Informations sur le résultat opérationnel 165
2.4. Résultat financier 166
2.5. Impôts 167
2.6. Résultat par action 168
2.7. Actif immobilisé 168
2.8. Autres actifs non courants 171
2.9. Stocks et marge de promotion immobilière 171
2.10. Créances clients et comptes rattachés 171
2.11. Autres créances 172
2.12. Trésorerie et endettement financier net 172
2.13. Immeubles de placement détenus en vue de la vente 172
2.14. Capitaux propres 173
2.15. Dividendes 174
2.16. Paiement en actions 174
2.17. Provisions 176
2.18. Dettes financières 177
2.19. Dettes fournisseurs 178
2.20. Autres dettes courantes et dette d'impôt 179
2.21. Juste valeur des actifs financiers et autres actifs inscrits au bilan 179
2.22. Juste valeur des passifs financiers et autres passifs inscrits au bilan 180
2.23. Instruments dérivés 181
2.24. Gestion du risque financier 182
2.25. Engagements hors bilan 182
2.26. Transactions avec les parties liées 184
2.27. Honoraires des Commissaires aux comptes 186
2.28. Effectif 186
2.29. Identification de la société consolidante 186
2.30. Événements postérieurs à la clôture 186

Informations relatives au groupe Mercialys

Mercialys est une Société Anonyme de droit français, spécialisée dans l'immobilier commercial. Son siège social est situé au 148, rue de l'Université, 75007 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 2012 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 13 février 2013, le Conseil d'administration a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés du groupe Mercialys pour l'exercice 2012.

NOTE 1. Principes et méthodes comptables

1.1. Référentiel

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés 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 2012.

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 interprétations applicables à partir de l'exercice ouvert au 1er janvier 2012

- Amendement IFRS 7 « Instruments financiers » : informations à fournir dans le cadre de transferts d'actifs financiers ;
- Amendement IAS 12 – Impôt différé : recouvrement des actifs sous-jacents.

L'amendement IFRS 7 ne vise que la nature et l'étendue de l'information à produire sur les opérations de cessions d'actifs financiers que celles-ci soient « déconsolidantes » ou non. Cet amendement n'a pas eu d'incidence significative sur les résultats et la situation financière du Groupe. L'amendement IAS 12 n'a pas eu non plus d'impact significatif sur les états financiers.

1.1.2. Normes et interprétations publiées mais non encore entrées en vigueur

Textes adoptés par l'Union Européenne à la date de clôture

Les normes, amendements de normes et interprétations, publiées par l'IASB et présentées ci-dessous sont applicables majoritairement aux périodes annuelles ouvertes postérieurement au 1er janvier 2013. Leur date d'application coïncide avec celle de l'IASB :

- Amendement IAS 1 – Présentation des états financiers ;
- Amendement IAS 19 – Avantages du personnel ;
- Amendement IFRS 7 – Présentation – Compensation des actifs et passifs financiers ;
- Amendement IAS 32 – Compensation des actifs et passifs financiers (applicable aux périodes ouvertes à compter du 1er janvier 2014).

L'Union Européenne a fixé une date d'application obligatoire pour les normes suivantes aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014 contre le 1er janvier 2013 fixée par l'IASB :

- IFRS 10 – États financiers consolidés ;
- IFRS 11 – Accords conjoints ;
- IFRS 12 – Information à fournir sur les participations dans les autres entités ;
- IFRS 13 – Evaluation de la juste valeur ;
- IAS 27 révisée – États financiers individuels ;
- IAS 28 révisée – Participations dans les entreprises associées et coentreprises.

Le Groupe n'a appliqué aucun de ces nouveaux amendements ou nouvelles normes par anticipation et est en cours d'appréciation des impacts consécutifs à leur première application, notamment ceux relatifs aux normes IFRS 10 sur le périmètre de consolidation et IFRS 11 qui supprime la consolidation par intégration proportionnelle des coentreprises.

L'application d'IFRS 11 entraînera la décomptabilisation de la quote-part des actifs (y compris le goodwill) et des passifs de la totalité des entités en contrôle conjoint du Groupe puis leur comptabilisation en mise en équivalence. En termes de compte de résultat, une quote-part de résultat sera présentée sur la ligne « quote-part de résultat net des entreprises associées » en remplacement des produits et des charges présentés en détail à hauteur du pourcentage d'intégration de chaque entité en co-contrôle.

L'application d'IFRS 11 portera effet essentiellement sur les sociétés consolidées par intégration proportionnelle, Corin Asset Management et la SCI GM Geispolsheim. L'incidence de la décomptabilisation sera sans effets significatifs sur les comptes consolidés du Groupe.

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 applicables majoritairement aux périodes annuelles ouvertes postérieurement au 1er janvier 2013 :

- IFRS 9 – Instruments financiers : classifications et évaluations et amendements subséquents à IFRS 9 et IFRS 7 ;
- amendements IFRS 10, 11 et 12 : dispositions transitoires (applicable aux périodes ouvertes à compter du 1er janvier 2013) et entités d'investissement (applicable aux périodes ouvertes à compter du 1er janvier 2014) ;
- améliorations annuelles des normes IFRS (17 mai 2012).

Le Groupe n'a appliqué aucune de ces nouvelles normes, amendements ou par anticipation et est en cours d'appréciation des impacts consécutifs à la première application de ces nouveaux textes.

1.2. Bases de préparation et de présentation des comptes consolidés

1.2.1. Bases d'évaluation

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 et des instruments dérivés de couvertures, évalués à la juste valeur.

1.2.2. Recours à 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 jugement sont la juste valeur des actifs disponible à la vente, les instruments de couverture, la juste valeur des immeubles de placement (cf. notes 1.5.f. et 2.7.b. de la présente Annexe aux États financiers consolidés), 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 des immeubles de placement détenus en vue de la vente, les actifs ainsi comptabilisés sont considérés comme faisant l'objet d'une vente « hautement probable » dans les douze prochains mois. Ce critère est appréhendé d'une part selon le fait que les immeubles de placement ont fait l'objet de promesses formalisées, et d'autre part dès lors que le Groupe considère qu'ils font l'objet d'un niveau de négociations avancé auprès d'acquéreurs identifiés.

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 (cf. notes 1.5.a. et 2.2. de la présente Annexe aux États financiers consolidés).

Les états financiers reflètent les meilleures estimations, sur la base des informations disponibles à la date d'arrêté des comptes.

1.3. Incidence des changements de méthode

Sur l'exercice 2012, il n'y a pas eu de changement de méthode comptable.

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.

1.5. Principales méthodes comptables

(a) Périmètre et méthodes 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.

Droits de vote potentiels

Pour les entités autres que les entités ad hoc, le contrôle est apprécié sur la base des droits de vote actuels et potentiels actuellement exerçables.

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 événement 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, relatifs à l'entité *ad hoc* ou à ses actifs afin d'obtenir des avantages de ses activités.

Les critères exposés ci-dessus et relatifs à la définition des « Filiales », « Co-entreprises » et « Entreprises associées » seront révisés dès lors que les normes IFRS 10, 11 et 12 entreront en vigueur au 1er janvier 2014. Comme exposé ci-avant, leur application ne devrait pas avoir d'effets significatifs sur les états financiers.

(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. À 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 IFRS 3 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 enregistré 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 ; les acquisitions/cessions ultérieures d'intérêts minoritaires sont comptabilisées comme des transactions avec des actionnaires, soit directement en capitaux propres.

Par ailleurs, les compléments de prix sont inclus dans la contrepartie transférée 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 existants lors de l'acquisition ; à défaut et 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 clôture

Les sociétés du périmètre de consolidation clôturent leurs comptes au 31 décembre.

(d) Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Les soldes bilanciels 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 à la note 2.7.b. de la présente Annexe aux États financiers consolidés. Les modes et durées d'amortissement sont identiques à ceux qui sont utilisés pour les immobilisations corporelles.

Les galeries marchandes détenues par le groupe Mercialys font l'objet d'évaluations par des experts conformément aux règles de déontologie de la profession d'Expert Immobilier édictées par le 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 juin 2006 (3e 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
Étanchéité 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/Esprit Voisin, 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.

(i) Dépréciation 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'actifloué, 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 s'ils avaient été acquis 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.

Évaluation et comptabilisation initiale des actifs financiers

À 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 net d'impôt différé 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 créances 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 étalée sur la durée du bail. A l'échéance, lors de la remise de l'actif par le locataire, 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 et marge de promotion

Les stocks relèvent des activités de promotion immobilière pour compte de tiers.

Les programmes de promotion immobilière en cours de développement, réalisés dans le cadre de contrats de « ventes en l'état futur d'achèvement » ou de « promotion immobilière », sont évalués au prix de revient déduction faite de la quote-part sortie à l'avancement. L'avancement est déterminé sur le modèle des coûts. Le taux d'avancement, correspondant au rapport entre les coûts engagés et les coûts prévisionnels, est appliqué à la marge de promotion prévisionnelle. Lorsque la valeur de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

(n) Trésorerie et équivalents de trésorerie

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 détenus 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.

Se référer en complément à la note 1.2.2. de la présente Annexe aux États financiers consolidés.

(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, Mercialys 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 (lorsqu'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, etc.) 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 événement 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) Impôts exigibles et différés

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.

Évaluation 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.

Evaluation et comptabilisation des instruments dérivés

Les instruments dérivés figurent au bilan à la juste valeur.

Dérivés qualifiés de couverture : comptabilisation et présentation :

Le Groupe Mercialys utilise la possibilité offerte par la norme IAS 39 d'appliquer la comptabilité de couverture :

- en cas de couverture de juste valeur (emprunt à taux fixe swappé à taux variable par exemple), la dette est comptabilisée pour sa juste valeur à hauteur du risque couvert et toute variation de juste valeur est inscrite en résultat. Si la couverture est parfaitement efficace, les deux effets se neutralisent parfaitement ;
- en cas de couverture de flux de trésorerie (emprunt à taux variable swappé à taux fixe par exemple), la partie efficace de la variation de la juste valeur de l'instrument de couverture est enregistrée directement en contrepartie des capitaux propres. La variation de la juste valeur du dérivé est comptabilisée en compte de résultat pour la part inefficace. Les montants enregistrés en capitaux propres sont repris en compte de résultat symétriquement au mode de comptabilisation des éléments couverts.

La comptabilité de couverture est applicable si :

- la relation de couverture est clairement définie et documentée à sa date de mise en place ; et
- l'efficacité de la couverture est démontrée dès son origine, et tant qu'elle perdure.

(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 et sont étalés sur la première période ferme du bail, soit en général trois ans.

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 incluant les dérivés dont la juste valeur est négative placés en comptabilité de couverture qui s'y rattachent, diminué (i) de la trésorerie et équivalents de trésorerie, (ii) des dérivés dont la juste valeur est positive placés en comptabilité de couverture portant sur les emprunts et dettes financières et (iii) du compte courant Casino.

(v) Autres produits et charges financiers

Il s'agit des produits et charges de nature financière qui ne font pas partie du coût de l'endettement financier net. Sont compris notamment dans cette rubrique : les dividendes reçus des sociétés non consolidées, les intérêts sur les comptes courants conclus avec des sociétés non consolidées ou partiellement intégrées et les résultats d'actualisation.

(w) Résultat 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.

À 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

2.1. Faits marquants de l'exercice

Annonce d'un nouveau plan stratégique

Le 9 février 2012, Mercialys avait annoncé le lancement d'un nouveau plan stratégique autour du concept de *Foncière Commerçante* dans la droite ligne du positionnement développé au cours des 6 dernières années.

Les premiers pilotes *Foncière Commerçante* ont ainsi été lancés sur 8 centres commerciaux au second semestre 2012 avec un bouquet de 50 services proposés aux enseignes.

Cette nouvelle stratégie nécessite le recentrage du portefeuille sur un nombre plus réduit d'actifs bénéficiant d'une envergure et d'un positionnement qui permettent le développement de ce modèle.

Le Groupe a ainsi cédé 21 actifs au cours de l'année 2012 représentant un montant total de 232 millions d'euros actes en main incluant 14 Centres Locaux de Proximité, une extension cédée en VEFA (Bordeaux Pessac) et 6 lots isolés.

Dans le même temps, Mercialys a normalisé sa structure financière.

Opérations de financement

Au cours du premier semestre de l'année, Mercialys a mis en place des financements pour un montant de 1,25 milliard d'euros :

- un financement bancaire de 550 millions d'euros se décomposant en :
  - une dette bancaire de 350 millions d'euros souscrite sur la période. Cette dette bancaire à taux variable arrivera à maturité le 23 février 2015,
  - une ligne de crédit revolving de 200 millions d'euros, non utilisée à cette date, arrivant à maturité le 23 février 2015, et qui pourra être utilisée pour financer l'activité courante et les

besoins de trésorerie de Mercialys et de ses filiales, et assurer un niveau suffisant de liquidité ;

- un financement obligataire de 650 millions d'euros : le 16 mars 2012, Mercialys a réussi avec succès le placement de sa première émission obligataire d'un montant de 650 millions d'euros. Prévue à l'origine pour un montant de 500 millions d'euros, cette émission a été sursouscrite 8 fois par une base diversifiée d'investisseurs européens.

  Ce financement bénéficie d'une maturité de 7 ans avec un coupon de 4,125% ;

- la mise en place d'une nouvelle convention de compte courant donnant la possibilité à Mercialys de bénéficier d'une avance de trésorerie de la part de Casino dans la limite de 50 millions d'euros. Cette nouvelle convention arrive à échéance au 31 décembre 2015 ;

- un programme de billets de trésorerie de 500 millions d'euros a également été mis en place au second semestre 2012 (non utilisé au 31 décembre 2012).

Parallèlement, Mercialys a mis en place une politique de couverture de taux en octobre 2012 au travers de swap afin de lui permettre de lisser son risque de taux dans le temps.

Distribution exceptionnelle aux actionnaires

Comme annoncé le 9 février 2012, Mercialys a souhaité marquer l'achèvement de sa première phase stratégique avec la distribution d'1 milliard d'euros qui ont été versés (en plus du solde du dividende 2011) au 1er semestre 2012, soit une distribution exceptionnelle de 10,87 euros par action incluant principalement un remboursement de prime d'apport.

Adaptation de la gouvernance

Suite à l'évolution de son actionnariat, Mercialys a adapté sa gouvernance conformément aux engagements pris lors de l'annonce de ses résultats et de son nouveau plan stratégique le 9 février 2012 :

- deux nouvelles administratrices indépendantes ont été nommées au Conseil d'administration. Depuis le 6 juin 2012, le Conseil d'administration de Mercialys compte ainsi une majorité d'administrateurs indépendants ;

- une nouvelle convention de partenariat avec Casino a été approuvée. Cette nouvelle convention préserve les grands équilibres de la convention d'origine.

2.2. Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2012, le périmètre de consolidation est constitué des sociétés suivantes, de droit français :

	31 décembre 2012		
Dénomination	**Méthode**	**% d'intérêt**	**% de contrôle**
Mercialys SA	IG	Société mère	Société mère
Mercialys Gestion SAS	IG	100,00%	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%
Krétiaux SAS	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 Périaz	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 Pessac 2	IG	100,00%	100,00%
SNC Agence d'ici	IG	100,00%	100,00%

IG : Intégration globale IP : Intégration proportionnelle

Les SCI Bourg-en-Bresse et Toulon Bon Rencontre ont été liquidées au 30 octobre 2012 et la SNC Vendolonne a été dissoute dans Mercialys au 15 octobre 2012.

La SNC Agence d'ici a été créée le 23 août 2012, destinée à accueillir les activités liées à la *Foncière Commerçante*.

2.3. Informations sur le résultat opérationnel

2.3.1. Loyers nets

(en milliers d'euros)	12/2012	12/2011	12/2010
Loyers [1]	152 537	153 385	144 695
Droits d'entrée et autres indemnités	7 881	7 621	4 811
Revenus locatifs	**160 419**	**161 005**	**149 506**
Impôt foncier	(12 226)	(10 994)	(9 841)
Refacturation aux locataires	12 184	10 994	9 636
Impôt foncier non récupéré	**(42)**	**-**	**(205)**
Charges locatives	(30 372)	(31 387)	(29 790)
Refacturation aux locataires	26 505	27 809	26 044
Charges locatives non récupérées	**(3 868)**	**(3 578)**	**(3 746)**
Honoraires de gestion	(5 757)	(5 576)	(5 830)
Refacturation aux locataires	3 480	3 258	2 854
Pertes et dépréciations sur créances	(1 175)	(1 997)	(1 154)
Autres charges [2]	(1 406)	(1 377)	(1 097)
Charges sur immeubles	(4 858)	(5 692)	(5 227)
LOYERS NETS	**151 651**	**151 735**	**140 328**

(1) Dont partie variable : 1 779 milliers d'euros en 2012 contre 1 794 et 1 879 milliers d'euros respectivement en 2011 et 2010.
(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 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 en 2012 s'établissent à 3,7 millions d'euros contre 6,2 millions d'euros facturés en 2011.

Rappelons que l'année 2011 bénéficiait d'un produit non récurrent de 2,8 millions d'euros portant sur des honoraires de conseil perçus dans le cadre de la création d'un fonds d'actifs commerciaux matures avec Union Investment (2,0 millions d'euros) et sur des honoraires de conseil, d'asset management et de commercialisation dans le cadre de prestations réalisées pour des sociétés tierces (0,8 million d'euros).

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 2012, 2011 et 2010.

2.3.4. Amortissements, provisions et dépréciations

(en milliers d'euros)	12/2012	12/2011	12/2010
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles et immeubles de placement	(25 271)	(23 002)	(24 548)
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles en location-financement	(970)	(979)	(980)
Dotations aux amortissements	**(26 241)**	**(23 981)**	**(25 528)**
Reprises/(Dotations) aux provisions pour risques et charges	(746)	333	185
Reprises/(Dotations) aux dépréciations sur actifs circulants *	(851)	(402)	(669)
TOTAL DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS	**(27 838)**	**(24 050)**	**(26 012)**

** Dont enregistrées en « charges sur immeubles » (cf. note 2.3.1.) respectivement 851, 402 et 669 milliers d'euros au titre des exercices 2012, 2011 et 2010.*

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 comparé à la charge d'amortissement de l'exercice précédent. (cf. note 1.5.h. de la présente Annexe aux États financiers consolidés).

2.3.5. Autres produits et charges opérationnels

Le montant des autres produits opérationnels s'élève à 196,2 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 121,4 millions d'euros au 31 décembre 2011. Cette forte progression est principalement liée :

- aux cessions réalisées en 2012 : 193,7 de produits comptabilisés (hors extension de Pessac cédée en VEFA) contre 120,4 millions d'euros en 2011 ;
- à des reprises d'engagements donnés dans le cadre des cessions réalisées en 2010 et 2011 et devenus sans objet représentant un montant de 1,7 million d'euros.

Le montant des autres charges opérationnelles s'élève à 139,9 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 90,8 millions d'euros au 31 décembre 2011 en forte hausse également du fait principalement :

- de la valeur nette comptable du portefeuille d'actifs cédés au cours de 2012 et frais afférant aux cessions : 133,4 millions d'euros contre 89,8 millions d'euros en 2011 ;
- de la comptabilisation des frais relatifs à la dette non tirée dans le cadre de la mise en place de la nouvelle structure financière de Mercialys pour un montant de 4,9 millions.

2.4. Résultat financier

2.4.1. Coût de l'endettement financier net

(en milliers d'euros)	12/2012	12/2011	12/2010
Charges d'intérêts sur opérations de financement après couverture	(28 110)	(155)	(51)
Charges financières liées aux contrats de location-financement	(119)	(169)	(191)
Coût de l'endettement financier brut	**(28 229)**	**(324)**	**(242)**
Produits d'intérêts du compte courant Casino	98	517	366
Produits nets de cession de valeurs mobilières de placement	334	2	4
Produit de la trésorerie nette (Coût de l'endettement financier net)	**(27 797)**	**195**	**128**

Les charges d'intérêts sur opérations de financement après couverture comprennent notamment les charges d'intérêts sur l'emprunt obligataire pour (20,9) millions d'euros et sur la dette bancaire pour (6,9) millions d'euros.

2.4.2. Autres produits et charges financiers

(en milliers d'euros)	12/2012	12/2011	12/2010
Produits financiers de participation	776	533	-
Autres produits financiers	162	87	6
Produits financiers	938	620	6
Autres charges financières	(2 505)	(27)	(48)
Charges financières	**(2 505)**	**(27)**	**(48)**
TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	**(1 567)**	**593**	**(42)**

Les autres produits et charges financiers sont composés des commissions de non-utilisation et de l'étalement des frais relatifs à la dette bancaire non tirée pour (2,5) millions d'euros, des dividendes reçus pour 0,8 million d'euros et des intérêts sur les comptes courants des autres sociétés apparentées.

2.5. Impôts

2.5.1. Charge d'impôts

RAPPROCHEMENT ENTRE LA CHARGE D'IMPÔT EFFECTIVE ET LA CHARGE D'IMPÔT THÉORIQUE

(en milliers d'euros)	12/2012	12/2011	12/2010
Taux d'impôt théorique	34,43%	34,43%	34,43%
Résultat net de l'ensemble consolidé	143 459	147 430	133 697
Produit (Charge) d'impôt	(4 411)	(1 298)	29
Résultat avant impôt	**147 870**	**148 729**	**133 668**
Charge d'impôt théorique	(50 912)	(51 207)	(46 022)
Exonération du résultat sur le secteur SIIC	60 490	55 336	48 593
Incidences théoriques des différences temporelles imposées à taux zéro	(13 300)	(5 434)	(2 382)
Crédit Impôts	-	5	13
Complément d'impôt	(689)	-	-
Reconnaissance et abandon de déficit	-	-	(173)
Produit (Charge) d'impôt effectif	**(4 411)**	**(1 298)**	**29**
Taux d'impôt effectif	(2,98)%	(0,87)%	(0,02)%

La charge d'impôt pour l'exercice 2012 représente un montant de (4 411) milliers d'euros contre (1 298) milliers d'euros à fin décembre 2011. Son évolution à la hausse provient essentiellement des revenus issus de la marge de promotion opérée dans le cadre du développement de l'extension du projet de Bordeaux-Pessac, et soumise au taux de droit commun à l'impôt.

Le complément d'impôt de (689) milliers d'euros correspond à la provision au titre de la contribution d'impôt sur les distributions de dividendes.

2.5.2. Impôts différés actifs

VARIATION DES IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS

(en milliers d'euros)	12/2012	12/2011	12/2010
Ouverture	**100**	**222**	**221**
Produit/(Charge) de l'exercice	(463)	(233)	48
Effet des variations de périmètre et reclassements	340	308	220
Variations constatées directement en capitaux propres	174	(197)	(267)
Clôture	**151**	**100**	**222**

2.5.3. Impôts différés passifs

VARIATION DES IMPÔTS DIFFÉRÉS PASSIFS

(en milliers d'euros)	12/2012	12/2011	12/2010
Ouverture	**520**	**223**	**-**
Charge/(Produit) de l'exercice	-	(11)	4
Effet des variations de périmètre et reclassements	340	308	219
Variations constatées directement en capitaux propres	-	-	-
Clôture	**860**	**520**	**223**

Au 31 décembre 2012, 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.

2.6. Résultat par action

RÉSULTAT DE BASE, PART DU GROUPE

(en milliers d'euros)	12/2012	12/2011	12/2010
Résultat net, part du Groupe	143 408	147 382	133 540
Nombre moyen pondéré :			
D'actions en circulation sur la période	92 022 826	92 011 241	91 968 488
D'actions autodétenues	(138 014)	(145 594)	(223 762)
Nombre total d'action avant dilution	**91 884 812**	**91 865 647**	**91 744 726**
RÉSULTAT DE BASE, PART DU GROUPE, PAR ACTION *(en euros)*	**1,56**	**1,60**	**1,46**

RÉSULTAT DILUÉ, PART DU GROUPE

(en milliers d'euros)	12/2012	12/2011	12/2010
Résultat net, part du Groupe	143 408	147 382	133 540
Nombre d'actions pondéré avant dilution	91 884 812	91 865 647	91 744 726
Plan d'option de souscription :			
Nombre moyen d'options de souscription des cadres et dirigeants	-	-	43 054
Nombre moyen d'actions rachetées au prix de marché	-	-	(33 973)
Plan d'attribution d'actions gratuites	68 901	26 465	71 106
Effet dilutif des actions ordinaires potentielles	**68 901**	**26 465**	**80 187**
Nombre d'actions après dilution	91 953 712	91 892 112	91 824 913
RÉSULTAT DILUÉ, PART DU GROUPE, PAR ACTION *(en euros)*	**1,56**	**1,60**	**1,45**

2.7. Actif immobilisé

(a) Immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	Brut	Amortissements et dépréciations	Net
Au 31 décembre 2010	**1 117**	**(403)**	**714**
Augmentation	26	(112)	(86)
Diminution	-	-	-
Au 31 décembre 2011	**1 143**	**(515)**	**628**
Augmentation	3	(59)	(56)
Diminution	(30)	30	-
AU 31 DÉCEMBRE 2012	**1 116**	**544**	**572**

Les immobilisations corporelles sont constituées d'immobilisations utilisées par les services centraux du Groupe.

(b) Immeubles de placement

Décomposition *(en milliers d'euros)*	12/2012	12/2011	12/2010
Terrains et agencements	845 465	952 747	925 810
Amortissement des agencements	(6 522)	(7 780)	(7 197)
Net	**838 943**	**944 967**	**918 613**
Constructions et agencements	634 963	725 321	692 107
Amortissements	(102 611)	(100 699)	(87 660)
Net	**532 352**	**624 622**	**604 447**
Autres immobilisations corporelles	29 512	35 738	49 666
Amortissements	(5 448)	(4 722)	(2 817)
Net	**24 064**	**31 016**	**46 849**
Immobilisations corporelles en cours	18 655	24 206	34 370
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT NETS	**1 414 013**	**1 624 811**	**1 604 279**

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 2012, l'engagement calculé sur les valeurs d'apports ou d'acquisitions des immobilisations incorporelles et corporelles porte sur 226,4 millions d'euros dont les échéances sont les suivantes :

- 11 juin 2013 — 1,1 million d'euros
- 28 juillet 2013 — 10,0 millions d'euros
- 2 décembre 2013 — 0,7 million d'euros
- 22 décembre 2013 — 11,1 millions d'euros
- 19 mai 2014 — 203,4 millions d'euros

Mouvements *(en milliers d'euros)*	Brut	Amortissements et dépréciations *	Net
Au 1er janvier 2010	**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	138 276	(22 910)	115 366
Diminution	(92 737)	6 840	(85 897)
Reclassement en actifs détenus en vue de la vente	(10 345)	1 408	(8 937)
Au 31 décembre 2011	**1 737 147**	**(112 336)**	**1 624 811**
Variations de périmètre	-	-	-
Augmentation	73 683	(26 207)	47 476
Diminution	(124 372)	9 109	(115 263)
Reclassement en actifs détenus en vue de la vente	(157 864)	14 853	(143 012)
AU 31 DÉCEMBRE 2012	**1 528 594**	**(114 581)**	**1 414 013**

* *Aucune perte de valeur n'a été constatée en 2012.*

En 2012, les investissements se sont élevés à 79 millions d'euros. Ils correspondent principalement aux acquisitions des extensions de Fréjus pour 23,3 millions d'euros et de Rodez pour 5,7 millions d'euros et à l'acquisition à un tiers d'une moyenne surface sur le site d'Angers pour 11,4 millions d'euros.

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 de La 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 située à Grenoble pour 93,9 millions d'euros,
  - de lots de copropriété à Chalons sur Saône et Tarbes pour 1,6 million d'euros, 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.

Immeubles de placement en location-financement

(en milliers d'euros)	12/2012	12/2011	12/2010
Terrains	**3 217**	**13 625**	**13 625**
Constructions et agencements	5 036	19 884	19 884
Amortissements des constructions et agencements	(752)	(2 930)	(2 432)
Constructions et agencements nets	**4 284**	**16 954**	**17 452**
TOTAL IMMOBILISATIONS EN LOCATION-FINANCEMENT	**7 501**	**30 580**	**31 077**

Les variations d'une année sur l'autre correspondent essentiellement aux actifs ayant fait l'objet de levées d'options d'achat et aux dotations aux amortissements sur les autres actifs restant en location-financement.

Les actifs de Tours la Riche pour lesquels le Groupe a exercé ces options d'achat le 29 octobre 2012, figurent en immeuble de placement au 31 décembre 2012.

Juste valeur des immeubles de placement

Au 31 décembre 2012, BNP Real Estate Valuation, Catella, Galtier et Icade ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys :

- BNP Real Estate Valuation a réalisé l'expertise des sites Hypermarchés, soit 78 sites au 31 décembre 2012, en réalisant une visite in situ sur 7 de ces sites au cours du 2nd semestre 2012, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2012 pour les 71 autres sites (dont 13 sites avaient fait l'objet d'une visite in situ au cours du 1er semestre 2012) ;
- Catella a réalisé l'expertise des sites Supermarchés, soit 11 sites au 31 décembre 2012, sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2012 ;
- Galtier a réalisé l'expertise pour le complément des actifs Mercialys, soit 14 sites au 31 décembre 2012 sur la base d'une visite in situ sur 4 sites au cours du 2nd semestre 2012, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2012 pour les 10 autres sites ;
- Icade a réalisé l'expertise du centre La Caserne de Bonne situé à Grenoble ainsi que l'expertise d'un site situé en région parisienne sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2012.

Les sites acquis durant l'exercice 2012 ont été valorisés comme suit au 31 décembre 2012 :

- les extensions L'Esprit Voisin, acquises en début de semestre, ont été intégrées aux expertises de BNP Real Estate Valuation ;
- l'acquisition d'un lot d'une moyenne surface à Angers Espace Anjou a été valorisée à son prix d'acquisition.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 2 561,1 millions d'euros droits inclus (2 425,7 millions d'euros hors droits) au 31 décembre 2012 contre 2 639,9 millions d'euros droits inclus (2 499,5 millions d'euros hors droits) au 31 décembre 2011.

La valeur du portefeuille s'inscrit donc en légère baisse de 3,0% sur 12 mois (+2,4% à périmètre constant). Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,85% au 31 décembre 2012, contre 5,8% au 30 juin 2012 et au 31 décembre 2011.

La diminution de la valeur vénale des actifs sur l'exercice 2012 provient donc :

- de la hausse des loyers à périmètre constant pour +103 millions d'euros ;
- des variations de périmètre (acquisitions nettes des cessions) de l'exercice pour (138) millions d'euros ;
- de la légère hausse du taux de capitalisation moyen qui a un impact de (44) millions d'euros.

	Taux de capitalisation moyen [2] 31/12/2012	Taux de capitalisation moyen [2] 30/06/2012	Taux de capitalisation moyen [2] 31/12/2011
Grands Centres Régionaux et Commerciaux	**5,6%**	5,4%	5,4%
Centres Locaux de Proximité	**6,5%**	6,5%	6,5%
Ensemble du portefeuille [1]	**5,85%**	5,8%	5,8%

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

Ainsi dans l'hypothèse de revenus locatifs annuels de 150 millions d'euros et d'un taux de capitalisation de 5,85%, l'incidence d'une diminution de 0,5% de ce taux aurait pour conséquence une augmentation de la juste valeur des immeubles de 239 millions d'euros. Une augmentation de 0,5% de ce même taux diminuerait la juste valeur du patrimoine immobilier de 202 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 256 millions d'euros avec un taux de capitalisation de 5,85%.

Sur la base de ces expertises, aucune dépréciation n'a été enregistrée dans les comptes au 31 décembre 2012, comme sur les deux exercices précédents.

Les honoraires facturés à Mercialys par les experts au titre des travaux détaillés ci-dessus s'élèvent à 200,0 milliers d'euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2012.

2.8. Autres actifs non courants

(en milliers d'euros)	12/2012	12/2011	12/2010
Ouverture	**13 602**	**11 738**	**12 964**
Variations de périmètre	-	-	-
Acquisition	4 443	4 094	10
Variation Juste Valeur	658	762	837
Diminution	(208)	3 597	2 904
Désactualisation	483	605	831
Clôture	**18 978**	**13 602**	**11 738**

Au 31 décembre 2012, les autres actifs non courants sont essentiellement constitués des actifs financiers disponibles à la vente : 7 560 milliers d'euros pour l'OPCI UIR II et 3 665 milliers d'euros pour Green Yellow et des produits à recevoir des locataires dans le cadre des baux à construction pour 7 580 milliers d'euros (cf. note 1.5.l.) de la présente Annexe aux États financiers consolidés).

Ces derniers arrivent à échéance entre le 31 décembre 2015 et le 31 décembre 2039.

2.9. Stocks et marge de promotion immobilière

La cession des stocks composés de coûts relatifs à un projet de promotion immobilière, vendu en l'État Futur d'Achèvement à l'OPCI UIR II courant 2011 a permis de constater à fin décembre 2012 une marge de promotion immobilière de 10 290 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2012, des engagements réciproques ont été donnés et reçus. Ils sont exposés dans la note 2.25.2.d. de la présente Annexe aux États financiers consolidés.

2.10. Créances clients et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	12/2012	12/2011	12/2010
Créances clients et comptes rattachés	23 616	18 936	18 389
Dépréciations	(3 459)	(2 608)	(2 008)
CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS, NETS	**20 157**	**16 328**	**16 381**

Les créances clients au 31 décembre 2012 sont principalement composées de loyers, droits d'entrée, et prestations de conseils facturés en fin d'exercice. L'ancienneté des créances clients s'analyse comme suit :

	Actifs non échus non dépréciés	Actifs échus non dépréciés à la date de clôture					Actifs dépréciés	
Créances clients et comptes rattachés *(en milliers d'euros)*	**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**	**Total**
AU 31 DÉCEMBRE 2012	**13 450**	**1 610**	**508**	**289**	**273**	**2 680**	**7 487**	**23 616**
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

2.11. Autres créances

(en milliers d'euros)	**12/2012**	**12/2011**	**12/2010**
Avances et acomptes versés sur commandes	2 206	1 034	544
Créances sur immobilisations [1]	271	5 846	2 619
Crédit de TVA [2]	5 711	16 850	9 604
Autres créances diverses d'exploitation [3]	15 937	10 773	11 390
Charges constatées d'avance	1 747	469	331
AUTRES CRÉANCES	**25 872**	**34 971**	**24 488**

(1) Au 31 décembre 2011, 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 était principalement liée aux acquisitions d'actifs immobiliers réalisées sur le mois de décembre.
(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.

2.12. Trésorerie et endettement financier net

(en milliers d'euros)	**12/2012**	**12/2011**	**12/2010**
Trésorerie	206 589	3 042	7 606
Équivalents de trésorerie	101	101	1 551
Compte courant Casino Guichard-Perrachon	_	44 358	68 209
Trésorerie brute (y compris compte courant Casino Guichard-Perrachon)	**206 690**	**47 501**	**77 366**
Concours bancaires courants	(2 480)	(2 388)	(1 009)
Trésorerie nette (y compris compte courant Casino Guichard-Perrachon)	**204 210**	**45 113**	**76 356**
Dette financière (hors découverts bancaires)	(1 012 933)	(9 210)	(11 443)
Endettement financier net (y compris compte courant Casino Guichard-Perrachon)	**(808 723)**	**35 903**	**64 914**

2.13. Immeubles de placement détenus en vue de la vente

En 2012, la Direction du Groupe Mercialys s'est engagée dans un plan de vente de certains de ses immeubles de placement. Ceux qui remplissent les critères exposés à la note 1.5.o. de la présente Annexe aux États financiers consolidés ont été reclassés au bilan sur la ligne « immeubles de placement détenus en vue de la vente ».

2.14. Capitaux propres

Au 31 décembre 2012, 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)	12/2012	12/2011	12/2010
Début d'exercice	**92 022 826**	**92 000 788**	**91 968 488**
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**	**92 022 826**	**92 000 788**

(en milliers d'euros)	12/2012	12/2011	12/2010
Début d'exercice	**92 023**	**92 001**	**91 968**
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**	**92 023**	**92 001**

Au 31 décembre 2012 le nombre d'actions propres s'élève à 115 771 représentant 1 985 milliers d'euros. Il correspond en totalité au contrat de liquidité. Le résultat lié à la cession des actions propres s'élève à (767) milliers d'euros nets d'impôts pour l'exercice clos au 31 décembre 2012 et a été enregistré directement dans les capitaux propres du Groupe.

Au 31 décembre 2011, le nombre d'actions propres s'élevait à 3 000 représentant 74 milliers d'euros. Il correspondait en totalité au contrat de liquidité. Le résultat lié à la cession des actions propres s'élevait 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.

Les augmentations de capital réalisées sur les exercices 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. notes 1.5.p. et 2.16. de la présente Annexe aux États financiers consolidés) .

PRODUITS ET CHARGES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	12/2012	12/2011	12/2010
Actifs financiers disponibles à la vente			
Variation de juste valeur sur la période	658	762	837
Recyclage en résultat	-	-	-
(Charge) ou produit d'impôt	(226)	(262)	(288)
Sous-total	**432**	**500**	**549**
Écarts actuariels			
Variation de la période	8	(31)	(27)
(Charge) ou produit d'impôt	(3)	11	9
Sous-total	**5**	**(20)**	**(18)**
TOTAL	**436**	**480**	**531**

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.

2.15. Dividendes

Sur 92 022 826 actions, 91 887 826 actions ont bénéficié du dividende, les 135 000 actions propres sont exonérées de paiement.

Au titre de l'exercice 2011, la société Mercialys a versé à ses actionnaires 111 156 milliers d'euros, ou 1,21 euro par action. Ce dividende a été mis en paiement au 1er semestre 2012 sous déduction de l'acompte de 0,54 euro par action versé en septembre 2011 aux actionnaires.

Le versement du solde du dividende a représenté un montant de 61 565 milliers d'euros, ou 0,67 euro par action.

En même temps que le solde du dividende courant et afin de marquer le succès de sa première phase de développement, Mercialys a également versé un dividende exceptionnel de 998 821 milliers d'euros (dont 942 534 milliers d'euros sous forme de remboursement d'apport à ses actionnaires) soit 10,87 euros par action.

Un acompte sur dividendes au titre du résultat 2012 a été mis en paiement le 15 octobre 2012 pour un montant de 22 958 milliers d'euros, soit 0,25 euro par action.

Suivant les obligations du régime SIIC, l'obligation de distribution minimale découlant des résultats apparaissant dans les comptes statutaires de Mercialys pour l'exercice 2012 est de 111,7 millions d'euros.

Sur la base des étapes franchies et des résultats affichés par Mercialys pour 2012, le Conseil d'administration de Mercialys proposera à l'Assemblée générale du 21 juin 2013 :

- le versement d'un **dividende ordinaire de 0,91 euro** par action (incluant l'acompte sur dividende de 0,25 euro par action déjà versé en octobre 2012) ;
- une **seconde distribution exceptionnelle** à l'issue du programme de cessions 2012 et du 1er semestre 2013.

Ces distributions seraient versées le 28 juin 2013 sous réserve de l'approbation de l'Assemble générale qui se tiendra le 21 juin 2013.

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

	02/04/2008
Échéance de la période d'acquisition	01/10/2011
Date d'échéance	01/10/2013
Cours de l'action lors de l'attribution en euros	29,80
Prix d'exercice de l'option en euros	27,64
Prix d'exercice de l'option après ajustement *	16,08
Nombre d'options attribuées à l'origine	29 535
Durée de vie estimée	5,5
Dividende projeté	+10%
Volatilité attendue	33,05%
Taux d'intérêt sans risque	4,17%
Juste valeur de l'option en euros	8,32
NOMBRE D'OPTIONS EN CIRCULATION AU 31 DÉCEMBRE 2012	**18 049**

* *Ajustement du prix et du nombre d'options suite au paiement du dividende exceptionnel 2011 (AG 13 avril 2012).*

Stock d'options sur actions	Nombre d'options sur actions, en cours	Prix d'exercice moyen pondéré
Options restantes au 1er janvier 2010	**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 €*
Options accordées		
Options ajustées *	36 078	16,59 €
Options exercées	-	-
Options supprimées	(68 219)	16,73 €
Options arrivées à expiration	-	-
OPTIONS RESTANTES AU 31 DÉCEMBRE 2012	**18 049**	**16,08 €**
dont options exerçables	*18 049*	*16,08 €*

* *Ajustement du prix et du nombre d'options suite au paiement du dividende exceptionnel 2011 (AG 13 avril 2012).*

PLANS D'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES

Dates d'attribution	28/04/2011	28/04/2011	06/05/2010	16/03/2010	06/06/2012	06/06/2012
Échéance de la période d'attribution	28/04/2014	28/04/2014	06/05/2013	16/03/2013	06/06/2014	06/06/2014
Échéance de la période de conservation	28/04/2016	28/04/2016	06/05/2015	16/03/2015	06/06/2016	06/06/2016
Cours de l'action lors de l'attribution en euros	28,65	28,65	24,13	26,22	14,48	14,48
Nombre de bénéficiaires	2	50	47	2	87	1
Nombre d'actions attribuées à l'origine	2 050	18 150	20 135	5 763	48 762	4 960
Nombre d'actions attribuées à l'origine après ajustement *	3 524	30 959	33 155	9 905	48 762	4 960
Juste valeur de l'action gratuite en euros	22,19	22,19	18,72	20,50	10,82	10,82
Taux de performance retenu	100%	100%	100%	100%	100%	100%
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION AVANT APPLICATION DES CRITÈRES DE PERFORMANCE AU 31 DÉCEMBRE 2012	**3 524**	**24 592**	**25 104**	**3 302**	**41 870**	**4 960**

* *Ajustement du prix et du nombre d'options suite au paiement du dividende exceptionnel 2011 (AG 13 avril 2012).*

À 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) ;
- croissance des cash-flows opérationnels courants en 2012 (plan attribué en 2012) ;
- croissance organique hors indexation, taux de vacance courante et ratio EBITDA/revenus locatifs en 2013 (plan attribué en 2012).

Stock d'actions gratuites en cours d'acquisition	Nombre d'actions, en cours
Actions en circulation au 1er janvier 2010	**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**
Actions ajustées *	31 445
Actions attribuées	53 722
Actions supprimées	(26 443)
Actions émises	-
ACTIONS EN CIRCULATION AU 31 DÉCEMBRE 2012	**103 352**

* *Ajustement du prix et du nombre d'options suite au paiement du dividende exceptionnel 2011 (AG 13 avril 2012).*

Incidence sur le résultat et les capitaux propres des rémunérations payées en actions

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2012, ces rémunérations payées en actions ont généré la constatation d'une charge comptabilisée en « charges de personnel » pour (253) milliers d'euros et en autres charges opérationnelles pour 48 milliers euros. La charge relative aux plans d'actions s'élevait à 425 milliers d'euros en 2011 et à 701 milliers d'euros en 2010.

En 2012, il n'y a pas eu de levées d'options réalisées par les salariés bénéficiaires du plan d'option de souscription. 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.

2.17. Provisions

Mouvements *(en milliers d'euros)*	Provisions pour risques & charges	Provisions Retraite	Provisions Médaille du Travail	Total
Au 1er janvier 2010	**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**
Dotations	1 011	14	1	1 026
Reprises	265	-	-	265
Autres variations *	-	-	-	-
AU 31 DÉCEMBRE 2012	**1 316**	**225**	**18**	**1 559**

* *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.

2.18. Dettes financières

(en milliers d'euros)	12/2012 Part non courante	12/2012 Part courante	12/2012 Total	12/2011 Part non courante	12/2011 Part courante	12/2011 Total	12/2010 Part non courante	12/2010 Part courante	12/2010 Total
Emprunts obligataires	(649 364)	(19 041)	(668 405)	_	_	_	_	_	_
Autres emprunts et dettes financières	(350 000)	(1 768)	(351 768)	(3 571)	(423)	(3 993)	(4 401)	_	(4 401)
Concours bancaires	_	(2 480)	(2 480)		(2 388)	(2 388)		(1 009)	(1 009)
Location-financement	_	(463)	(463)	(3 299)	(1 918)	(5 217)	(5 218)	(1 824)	(7 042)
Dérivés passifs de couverture de juste valeur	(3 681)	(452)	(4 133)	_	_	_	_	_	_
Dettes financières brutes	**(1 003 045)**	**(24 204)**	**(1 027 249)**	**(6 870)**	**(4 729)**	**(11 598)**	**(9 619)**	**(2 833)**	**(12 452)**
Dérivés actifs de couverture de juste valeur	8 036	3 800	11 836	_	_	_	_	_	_
Trésorerie et équivalents de trésorerie	_	206 690	206 690	_	47 501	47 501	_	77 365	77 365
Trésorerie active et autres actifs financiers	**8 036**	**210 490**	**218 526**	_	**47 501**	**47 501**	_	**77 365**	**77 365**
DETTE FINANCIÈRE NETTE	**(995 009)**	**186 286**	**(808 723)**	**(6 870)**	**42 773**	**35 903**	**(9 619)**	**74 532**	**64 914**

Emprunt obligataire de 650 millions d'euros

Le 16 mars 2012, Mercialys a réussi avec succès le placement de sa première émission obligataire d'un montant de 650 millions d'euros. Ce financement bénéficie d'une maturité de 7 ans avec un coupon fixe de 4,125%.

Ce nouvel emprunt obligataire contient des clauses d'engagements et de défaut habituelles de ce type de contrat : maintien de l'emprunt à son rang (*pari passu*), limitation des sûretés attribuées aux autres prêteurs (*negative pledge*) et défaut croisé (*cross default*). Par ailleurs, en cas de dégradation de la notation consécutive à un changement d'actionnaire majoritaire de la Société, une option de remboursement anticipé est prévue.

Opérations de couverture

Parallèlement, Mercialys a mis en place une politique de couverture de taux en octobre 2012 au travers de swap afin de lui permettre de lisser son risque de taux dans le temps. Ces opérations de couvertures ont porté sur l'emprunt obligataire de 650 millions d'euros.

Dans un premier temps, Mercialys a souscrit un contrat de swap de variabilisation portant sur un nominal de 533 millions d'euros, à échéance mars 2019.

Dans un second temps, Mercialys a refixé sa dette en souscrivant 16 swaps. Ces 16 swaps regroupés en 4 souches portent sur un nominal de 470 millions d'euros et sont à échéance successive tous les 12 mois, à compter de mars 2015 (117,5 millions d'euros par année).

Ces instruments de couverture ont été appréhendés en *Fair Value Hedge*.

Dette bancaire de 350 millions d'euros

Le 12 avril 2012, Mercialys a tiré l'intégralité de la dette bancaire de 350 millions d'euros. Cette dette bancaire arrivera à échéance le 23 février 2015.

Ligne de crédit confirmé

Le 23 février 2012, Mercialys a signé la mise en place d'un financement à moyen terme, d'un montant de 200 millions d'euros. L'échéance de cette ligne de crédit court jusqu'au 23 février 2015. Au 31 décembre 2012, cette ligne n'a pas été tirée.

Billets de trésorerie

Un programme de billets de trésorerie de 500 millions d'euros a également été mis en place au second semestre 2012 (non utilisé au 31 décembre 2012).

Covenants financiers

Les dettes financières portées par Mercialys contiennent des clauses de défaut (remboursement anticipé) en cas de non-respect de ratios financiers présentés ci-dessous :

- LTV (*Loan To Value*) : Dette financière nette consolidée/Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droit < 50%, à chaque arrêté ;
- ICR (*Interest Cost ratio*) : EBITDA[1] consolidé / Coût de l'endettement financier net > 2, à chaque arrêté ;
- dette gagée / juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droit < 20% à tout moment ;
- juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droit > 1 milliard d'euros à tout moment.

Des clauses de changement de contrôle sont également applicables.

(1) EBITDA : Résultat opérationnel hors autres charges et produits opérationnels, amortissements et provisions.

Au 31 décembre 2012, le ratio LTV s'établit à 33,3% :

Agrégats *(en millions d'euros)*	12/2012
Dette financière nette consolidée	808,7
Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits	2 425,7
Loan To Value (LTV)	**33,3%**

De même, le ratio d'EBITDA/coût de l'endettement financier net (ICR : *Interest Cost ratio*) s'établit à 5,3 bien au-delà du covenant contractuel (ICR > 2) :

Agrégats *(en millions d'euros)*	12/2012
EBITDA consolidé	147,7
Coût de l'endettement financier net	27,8
Interest Cost Ratio (ICR)	**5,3**

Au 31 décembre 2012, les deux autres covenants contractuels, ainsi que les clauses d'engagement et de défaut sont également respectés.

Emprunt bancaire

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. Cet emprunt a été remboursé par anticipation le 10 août 2012.

Location-financement

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 2012, 2011 et 2010 se décomposent comme suit :

(en milliers d'euros)	À moins d'un an	Entre un et cinq ans	A plus de cinq ans	Total
31 décembre 2012				
Valeur non actualisée	473	-	-	473
Valeur actualisée	463	-	-	463
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

2.19. Dettes fournisseurs

Aux 31 décembre 2011 et 2012, 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).

2.20. Autres dettes courantes et dette d'impôt

(en milliers d'euros)	12/2012	12/2011	12/2010
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	9 225	9 287	21 307
Avances et acomptes reçus sur commandes	363	411	1 388
Dettes fiscales et sociales	10 799	6 198	4 892
Dettes diverses	1 288	958	1 254
Produits constatés d'avance	10 383	13 434	11 577
Autres dettes courantes	**32 057**	**30 286**	**40 418**
Impôt différé passif	860	520	223
Dettes d'impôt exigible non courantes	-	-	-
Dettes d'impôt exigible courantes	2 517	1 066	631
Dette d'impôt	**3 377**	**1 586**	**854**

Au 31 décembre 2012, les dettes sur immobilisations portent sur la constatation des factures non parvenues en fin d'exercice.

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.

En 2010, les dettes d'impôts étaient principalement constituées de dettes d'*exit tax*.

2.21. Juste valeur des actifs financiers et autres actifs inscrits au bilan

Au 31 décembre 2012				**Valeur au bilan selon IAS 39**					
Actifs financiers *(en milliers d'euros)*	**Valeur comptable au bilan (A)**	**Actifs non financiers (B)**	**Valeurs des actifs financiers (A) - (B)**	**Actifs évalués en JV par résultat**	**Actifs détenus jusqu'à échéance**	**Instruments de couverture comptable**	**Prêts et créances**	**Actifs disponibles à la vente**	**Juste valeur**
Autres actifs non courants	18 978	7 741	11 237	-	-	-	-	11 237	11 237
Créances clients	20 157	-	20 157	-	-	-	20 157	-	20 157
Autres créances	25 872	16 574	9 298	-	-	-	9 298	-	9 298
Dérivés actifs de couverture de juste valeur, courant	11 836	-	11 836	-	-	11 836	-	-	11 836
Trésorerie et équivalents de trésorerie	206 690	-	206 690	-	-	-	206 690	-	206 690

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.

Hiérarchie 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				Valeur au bilan selon IAS 39				
Actifs financiers *(en milliers d'euros)*	**Valeur comptable au bilan (A)**	**Actifs non financiers (B)**	**Valeurs des actifs financiers (A) - (B)**	**Actifs évalués en JV par résultat**	**Actifs détenus jusqu'à échéance**	**Prêts et créances**	**Actifs disponibles à la vente**	**Juste valeur**
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

Au 31 décembre 2010				Valeur au bilan selon IAS 39				
Actifs financiers *(en milliers d'euros)*	**Valeur comptable au bilan (A)**	**Actifs non financiers (B)**	**Valeurs des actifs financiers (A) - (B)**	**Actifs évalués en JV par résultat**	**Actifs détenus jusqu'à échéance**	**Prêts et créances**	**Actifs disponibles à la vente**	**Juste valeur**
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

2.22. Juste valeur des passifs financiers et autres passifs inscrits au bilan

Au 31 décembre 2012				Valeur au bilan selon IAS 39			
Passifs financiers *(en milliers d'euros)*	**Valeur comptable au bilan (A)**	**Passifs non financiers (B)**	**Valeurs des passifs financiers (A) - (B)**	**Passifs évalués en JV par résultat**	**Instruments de couverture comptable**	**Passifs comptabilisés au coût amorti**	**Juste valeur**
Emprunts obligataires	668 405	-	668 405	-	-	668 405	674 005
Autres emprunts et dettes financières	351 768	-	351 768	-	-	351 768	351 768
Emprunts sur location-financement	463	-	463	-	-	463	463
Dérivés passifs de couverture de juste valeur	4 133	-	4 133	-	4 133	-	4 133
Dépôt et cautionnements	23 565	-	23 565	-	-	23 565	23 565
Dettes fournisseurs	16 182	-	16 182	-	-	16 182	16 182
Autres dettes courantes	32 057	16 258	15 799	-	-	15 799	15 799
Concours bancaires courants	2 480	-	2 480	-	-	2 480	2 480

Au 31 décembre 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 Passifs évalués en JV par résultat	Passifs comptabilisés au coût amorti	Juste valeur
Emprunts sur location-financement	5 217	-	5 217	-	5 217	5 217
Dépôt et cautionnements	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 décembre 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 Passifs évalués en JV par résultat	Passifs comptabilisés au coût amorti	Juste valeur
Emprunts sur location-financement	7 042	-	7 042	-	7 042	7 042
Dépôt et cautionnements	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

2.23. Instruments dérivés

Pour gérer son exposition aux risques de variations des taux d'intérêts, le Groupe utilise des instruments financiers dérivés (swaps de taux).

ÉVALUATION DE SENSIBILITÉ AU RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

(en milliers d'euros)	12/2012
Concours bancaires courants	2 480
Total dette à taux variable (hors intérêts courus) *	**2 480**
Équivalent de trésorerie	101
Disponibilités	206 589
Total actif	**206 690**
Position nette avant gestion	**(204 210)**
Instruments dérivés	63 000
Position nette après gestion	**(141 210)**
Position nette à renouveler à moins d'un an	(141 210)
Variation de 1%	(1 412)
Durée moyenne restant à courir d'ici la fin de l'exercice	1
Variation des frais financiers	(1 412)
Coût d'endettement	27 797
Impact variation frais financiers/charges financières	**(5,08)%**

* *L'échéance des actifs et des dettes à taux révisable est celle de la révision du taux.*
Les éléments de la dette non exposés aux risques de taux, essentiellement les intérêts courus non échus ne sont pas inclus dans ce calcul.

2.24. Gestion du risque financier

L'exposition du Groupe au risque financier est présentée ci-après.

Risque de crédit

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 2012, les créances clients s'élèvent à 19 017 milliers d'euros (cf. note 2.10. de la présente Annexe aux États financiers consolidés). Le client principal du Groupe, Distribution Casino France, qui est une partie liée, représente environ 7,3% des loyers facturés du Groupe au 31 décembre 2012. La structure des autres clients est fortement atomisée.

Risque de liquidité

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 2012, elle bénéficie d'une trésorerie nette de 204 210 milliers d'euros.

Le Groupe dispose d'une ligne de crédit revolving bancaire pour un montant de 200 millions d'euros (non utilisée au 31 décembre 2012) et d'une avance en compte courant Casino dans la limite de 50 millions d'euros (non utilisée au 31 décembre 2012).

Risque de marché

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.

L'exposition du Groupe au risque de taux résulte :

- des contrats de location-financement décrits à la note 1.5.j. de la présente Annexe aux États financiers consolidés. Compte tenu de leur montant limité, l'exposition du Groupe au risque de taux n'est pas significative ;
- des emprunts décrits à la note 2.18. de la présente Annexe aux États financiers consolidés. Pour gérer son exposition aux risques de variations des taux d'intérêts, le Groupe utilise des instruments financiers dérivés (swaps de taux).

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 2012.

2.25. Engagements hors bilan

Les principaux engagements sont les suivants :

2.25.1. Engagements liés à l'activité courante

(a) Engagements reçus

En fin d'année 2012, la société Mercialys s'est engagée à céder les sites de Dijon Chenôve, Brive Centre-ville et un ensemble de 18 actifs isolés pour un montant de 69 millions d'euros.

La société Mercialys s'est également engagée à céder une partie du site de Saint André de Cubzac pour une valeur de 500 milliers d'euros à la SCI Aloha.

Cautions bancaires reçues :

- en garantie du bon paiement des loyers et des charges locatives : au 31 décembre 2012, elles s'élèvent à 3 856 milliers d'euros contre 2 978 milliers d'euros au 31 décembre 2011 et 2 488 milliers d'euros au 31 décembre 2010 ;
- dans le cadre de travaux commandés à des fournisseurs pour 6 051 milliers d'euros au 31 décembre 2012 contre 7 684 milliers d'euros au 31 décembre 2011 et 4 329 milliers d'euros au 31 décembre 2010.

Mercialys a conclu avec Casino Guichard-Perrachon, une Convention de partenariat. La nature de cet engagement est détaillée à la note 2.26. de la présente Annexe aux États financiers consolidés.

(b) Engagements donnés

En fin d'année 2012, la société Mercialys s'est engagée à acquérir un lot du site de Morlaix pour une valeur de 350 milliers d'euros à la SCI Labous.

Droit Individuel à la Formation : les engagements du Groupe au titre du Droit Individuel à la Formation (DIF) s'élèvent au 31 décembre 2012 à 4 918 heures. Ils étaient de 5 458 heures au 31 décembre 2011 et de 4 942 heures au 31 décembre 2010.

2.25.2. Engagements liés aux opérations 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 2012, 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 bilans 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 et charges perçus et les loyers et charges 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 comptabilisé au titre de 2012 un montant de 1 759 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 quelle que soit 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) Engagement dans le cadre de l'opération de promotion immobilière de l'extension de Bordeaux Pessac

Mercialys a octroyé pour les lots non commercialisés une garantie locative pour 3 ans.

Cette garantie locative a été provisionnée sur la base de la meilleure estimation soit une année de vacance. En contrepartie de celle-ci, un complément de prix d'un montant de l'ordre de 5,3 millions d'euros pourra être octroyé.

(e) 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.

2.25.3. 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 à la note 2.18. de la présente Annexe aux États financiers consolidés.

(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.

À 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 :

(en milliers d'euros)	**31/12/2012**	31/12/2011	31/12/2010
À moins d'un an	115 237	122 078	120 726
Entre un et cinq ans	80 526	100 386	74 984
A plus de cinq ans	16 294	17 419	18 381
TOTAL	**212 057**	**239 883**	**214 091**

2.26. 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 à des sociétés du groupe Casino

Les baux consentis par le Groupe à des sociétés du groupe Casino se décomposent de la façon suivante au 31 décembre 2012 :

- Casino Restauration 68 baux : 11 baux sur les enseignes Casino Cafétéria et 57 baux sur d'autres enseignes (Contre 87 baux au 31 décembre 2011 et 92 baux au 31 décembre 2010) ;
- autres entités du groupe Casino : 85 baux (contre 111 baux au 31 décembre 2011 et 120 baux au 31 décembre 2010).

Les loyers facturés au titre de ces baux au cours de l'exercice se sont élevés à :

- 9 922 milliers d'euros pour Casino Restauration (contre 11 208 milliers d'euros au 31 décembre 2011 et 12 485 milliers d'euros au 31 décembre 2010) ;
- 17 445 milliers d'euros pour les autres entités (contre 17 369 milliers d'euros au 31 décembre 2011 et 16 714 milliers d'euros au 31 décembre 2010).

(b) Activités 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 2012 se sont élevés à 5 586 milliers d'euros contre 5 503 milliers d'euros au 31 décembre 2011 et 5 543 milliers d'euros au 31 décembre 2010.

(c) Convention de partenariat avec Casino

Une nouvelle convention de Partenariat a été approuvée par le Conseil d'administration du 22 juin 2012.

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, a été préservé dans la nouvelle Convention de partenariat aux mêmes conditions financières.

Dans le cadre de la nouvelle convention, Casino et Mercialys s'engagent réciproquement en amont sur un pipeline de projets offrant une visibilité suffisante.

- Casino n'engagera les travaux qu'une fois la commande réitérée par Mercialys, réitération qui interviendra après obtention définitive des autorisations et précommercialisation des projets au minimum à un seuil de 60% (en % des loyers prévisionnels – baux signés).
- Le prix d'acquisition des projets développés par Casino sera déterminé, comme précédemment, sur la base d'un taux de capitalisation des loyers défini selon une matrice - mise à jour semestriellement en fonction de l'évolution des taux d'expertise du patrimoine de Mercialys - et des loyers prévisionnels du projet. Comme précédemment, le prix d'acquisition sera versé par Mercialys lors de la livraison effective du site.
- Le principe du partage à 50/50 de l'*upside/downside* est maintenu pour tenir compte des conditions effectives auxquelles les actifs seront commercialisés. Ainsi, s'il existe un différentiel positif ou négatif (*upside/downside*) entre les loyers effectifs résultant de la commercialisation et des loyers prévus à l'origine, le prix sera ajusté, à la hausse ou à la baisse, de 50% de la différence ainsi constatée.

En contrepartie de la clause d'exclusivité, la nouvelle Convention de partenariat prévoit une clause de non-concurrence au bénéfice de Casino. Ainsi, Mercialys ne pourra développer un centre commercial neuf concurrent d'un site à enseigne Casino ou affilié sans l'accord de Casino.

La durée du nouveau partenariat est de 3 ans et demi. Alors que la précédente convention arrivait à échéance le 31 décembre 2014, la nouvelle convention viendra à échéance au 31 décembre 2015 avec la possibilité d'une discussion entre les parties en 2014 pour une prorogation au-delà. La nouvelle convention continuera à produire ses effets au-delà pour tout projet « validé » au sens de la convention avant le 31 décembre 2015.

En 2012, les acquisitions de Fréjus et Rodez ont été réalisées 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 988 milliers d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2012 contre 949 milliers d'euros au 31 décembre 2011 et 910 milliers d'euros au 31 décembre 2010.

(e) Convention de prestation de conseil entre les sociétés du groupe Mercialys et les sociétés L'Immobilière 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 2011, 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. La société Mercialys a perçu une rémunération de 1 171 milliers d'euros dans le cadre de cette convention, pour l'exercice clos au 31 décembre 2012 montant identique à celui du 31 décembre 2011 contre 1 154 milliers d'euros au 31 décembre 2010.

(f) Convention de compte courant et de gestion de trésorerie avec Casino

Mercialys avait conclu le 8 septembre 2005 une convention de compte courant et de gestion de trésorerie avec Casino. Par ce biais, Mercialys et Casino avaient mis en place un compte courant d'actionnaires qui enregistrait tous versements, retraits ou avances des sommes pouvant être effectués réciproquement entre les deux sociétés.

Suite à la réduction de la participation de Casino dans le capital de Mercialys, les deux parties ont décidé de résilier la Convention de compte courant et de gestion de trésorerie existante et de conclure une nouvelle convention de compte courant. Cette nouvelle convention permettra à Mercialys de conserver un compte courant avec Casino lui donnant la possibilité de bénéficier d'avances de trésorerie de la part de Casino dans la limite du seuil actuel de 50 millions d'euros.

La durée de la nouvelle convention est alignée sur celle de la nouvelle Convention de partenariat négociée entre les parties ; elle arrive donc à échéance le 31 décembre 2015.

(g) Conventions conclues avec le groupe Casino dans le cadre des opérations d'apports de portefeuilles d'actifs immobiliers

Dans le cadre de l'opération d'apport réalisée en 2010, 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 contre garantir 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 2012, s'élèvent à 10 508 milliers d'euros (contre 13 644 milliers d'euros au 31 décembre 2011 et 29 628 milliers d'euros au 31 décembre 2010). 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 2012 s'élèvent à 37 milliers d'euros (contre 343 milliers d'euros au 31 décembre 2011 et 5 milliers d'euros au 31 décembre 2010).

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 2012, le solde de ces appels de fonds, comptabilisé en créances, s'élève à 1 056 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 2012 s'élèvent à 1 786 milliers d'euros (contre 3 254 milliers d'euros au 31 décembre 2011 et 4 484 milliers d'euros au 31 décembre 2010).

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 872 milliers d'euros sur l'exercice 2012 contre 747 milliers d'euros à fin décembre 2011.

(i) Rémunérations brutes allouées 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 au 31 décembre 2012 dix membres, dont six administrateurs indépendants. Les rémunérations indiquées ci-après sont celles des administrateurs et des principaux dirigeants.

(en milliers d'euros)	**12/2012**	12/2011	12/2010
Montant des rémunérations allouées *	840	991	721
Avantages à court terme		-	-
Avantages postérieurs à l'emploi		-	-
Autres avantages à long terme		-	-
Avantages payés en actions		-	-
TOTAL	**840**	**991**	**721**

* *Hors charges patronales.*

Les options d'actions de Mercialys détenues par les organes de direction :

en nombre d'options ou d'actions	**12/2012**	12/2011	12/2010
Options de souscription d'actions	8 594	29 415	43 640
Actions gratuites	4 150	_	3 057
TOTAL	**12 744**	**29 415**	**46 697**

(j) Autres transactions avec les parties liées

Hors montants cités ci-dessus, les transactions liées s'établissent ainsi pour les exercices clos aux 31 décembre 2012, 2011 et 2010 :

Transactions avec les filiales du groupe Casino

Au 31 décembre (en milliers d'euros)	Produits	Charges	Dettes	Créances
	concernant les parties liées			
2012	2 384	2 962	4 789	3 067
2011	3 383	2 581	4 697	4 430
2010	887	1 564	7 614	3 487

Transactions avec les co-entreprises

Au 31 décembre (en milliers d'euros)	Produits	Charges	Dettes	Créances
	concernant les parties liées			
2012	-	319	28	532
2011	-	310	8	532
2010	-	287	6	532

2.27. Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires au titre des missions de commissariat aux comptes de Mercialys s'élèvent à 336 milliers d'euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2012 (contre 293 milliers d'euros au 31 décembre 2011).

2.28. Effectif

En nombre de personnes	**2012**	2011	2010
Effectif inscrit à la clôture	82	87	76
Équivalent temps plein *	86	84	73

* *Effectif équivalent temps plein moyen sur une durée annuelle.*

2.29. Identification de la société consolidante

Mercialys est consolidée par Casino Guichard-Perrachon selon la méthode de l'intégration globale.

Au 31 décembre 2012, Casino Guichard-Perrachon détient directement ou indirectement 40,2% du capital de Mercialys.

2.30. Événements postérieurs à la clôture

Des offres fermes d'acquisition d'actifs ont été signées postérieurement à la clôture. Ces offres portent sur 6 actifs Angoulême, Paris St Didier, Montauban, Valence2, Auxerre et *retail park* d'Annecy Arcal'Oz et représentent un montant total actes en main de 166 millions d'euros.

10

Comptes sociaux

10.1 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS 188

Opinion sur les comptes annuels 188
Justification des appréciations 188
Vérifications et informations spécifiques 188

10.2 ÉTATS FINANCIERS 190

10.2.1 Compte de résultat 190
10.2.2 Bilan 191
10.2.3 Tableau des flux de trésorerie 192

10.3 ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX 193

Faits caractéristiques de l'exercice 193
Principes, règles et méthodes comptables 194
Notes sur le compte de résultat et le bilan 196

10.4 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS 210

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée générale 211
Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée générale 213

10.1 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 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Mercialys SA, 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 (b) « Immobilisations corporelles » et (c) « Immobilisations financières » de la Partie II « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables suivies par votre société relatives à la comptabilisation, ainsi qu'à 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 à s'appuyer, 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 précisées 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 assuré 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 25 mars 2013

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit	**ERNST & YOUNG et Autres**
Département de KPMG SA Régis Chemouny Associé	Sylvain Lauria Associé

10.2 ÉTATS FINANCIERS

10.2.1 Compte de résultat

(en milliers d'euros)	notes	12/2012	12/20111	12/2010
Revenus locatifs		136 838	137 470	138 193
Impôt foncier non récupéré		(64)	-	(190)
Charges locatives non récupérées		(3 445)	(3 310)	(3 616)
Charges sur immeubles		(6 181)	(7 243)	(6 837)
Loyers nets	**1**	**127 148**	**126 917**	**127 550**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	2	2 497	4 997	1 704
Amortissements et dépréciations sur immobilisations	3	(20 568)	(19 201)	(23 239)
Provisions		(1 017)	(86)	(598)
Charges de personnel	4	(5 052)	(5 999)	(3 862)
Charges externes	5	(11 859)	(8 725)	(8 560)
Résultat d'exploitation		**91 149**	**97 903**	**92 995**
Résultat financier	6	(813)	12 336	6 293
Résultat exceptionnel	7	42 546	32 658	26 238
Impôt société	8	(3 790)	(968)	2
RÉSULTAT NET		**129 092**	**141 929**	**125 528**

10.2.2 Bilan

ACTIF

(en milliers d'euros)	notes	12/2012	12/2011	12/2010
Actifs incorporels		5 608	19 152	18 687
Amortissements		(92)	(58)	(32)
Sous-total		**5 516**	**19 094**	**18 655**
Actifs corporels		1 352 837	1 404 579	1 341 786
Amortissements		(106 279)	(95 500)	(82 236)
Sous-total		**1 246 558**	**1 309 079**	**1 259 550**
Immobilisations financières		188 261	198 625	183 101
Dépréciations immobilisations		(4 092)	(6 513)	(2)
Sous-total		**184 169**	**192 112**	**183 099**
Total de l'actif immobilisé	**9**	**1 436 243**	**1 520 285**	**1 461 304**
Actif circulant				
Créances	10	162 472	159 785	143 665
Compte courant Casino	11	0	44 358	68 209
Trésorerie	11	205 238	192	4 061
Comptes de régularisation		1 593	123	78
Total de l'actif circulant		**369 303**	**204 458**	**216 013**
Primes de remboursement des obligations		6 473		
TOTAL DE L'ACTIF		**1 812 019**	**1 724 743**	**1 677 317**

PASSIF

(en milliers d'euros)	notes	12/2012	12/2011	12/2010
Capital et primes		544 839	1 485 991	1 486 327
Réserves		9 202	9 200	9 197
Écart de réévaluation		15 635	15 635	15 635
Report à nouveau		292	27 190	17 407
Résultat en instance d'affectation		-	-	-
Résultat		129 092	141 929	125 528
Acompte sur dividendes		(22 958)	(49 591)	(45 915)
Provisions réglementées		4 774	5 086	3 888
Capitaux propres	**12**	**680 876**	**1 635 440**	**1 612 067**
Provisions	13	1 204	453	1 613
Emprunts et dettes financières	14	1 042 878	21 622	20 678
Dettes	15	80 318	58 396	37 670
Comptes de régularisation	16	6 743	8 832	5 289
Passif circulant		**1 131 143**	**89 303**	**65 250**
TOTAL DU PASSIF		**1 812 019**	**1 724 743**	**1 677 317**

10.2.3 Tableau des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	notes	12/2012	12/2011	12/2010
Résultat net		129 092	141 929	125 528
■ Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations nettes des reprises		20 502	25 875	25 168
■ Résultats sur cessions d'actifs		(46 796)	(33 747)	(27 967)
■ Autres charges/(Produits) calculés [2]		(2 269)	-	-
Capacité d'autofinancement		**100 529**	**134 057**	**122 729**
Variation du Besoin en Fond de Roulement [1]		**25 278**	**2 564**	**1 527**
Flux net dégagé par l'activité		**125 807**	**136 621**	**124 256**
Acquisitions d'immobilisations		(50 650)	(144 989)	(131 571)
Cessions d'immobilisations		158 913	99 461	102 210
Flux net lié aux opérations d'investissement		**108 263**	**(45 528)**	**(29 361)**
Dividendes versés et acompte		(1 083 344)	(119 420)	(97 295)
Augmentation et diminution de capital		-	(338)	620
Augmentation et diminution des emprunts		1 011 002	894	2
Flux net lié aux opérations de financement		**(72 342)**	**(118 864)**	**(96 673)**
Variation de trésorerie nette		**161 728**	**(27 771)**	**(1 778)**
Trésorerie nette d'ouverture		43 510	71 281	73 059
Trésorerie nette de clôture	11	205 238	43 510	71 281
Trésorerie nette de clôture		**205 238**	**43 510**	**71 281**
Dont :				
Compte courant Casino SA		-	44 358	68 209
Trésorerie au bilan		**205 238**	**191**	**4 061**
Concours bancaires		**-**	**(1 039)**	**(989)**
(1) La variation du besoin en fond de roulement se décompose ainsi :				
Clients		*(2 145)*	*(2 624)*	*6 803*
Fournisseurs		*863*	*1 115*	*3 171*
Autres créances		*5 051*	*(10 280)*	*(4 363)*
Autres dettes		*25 060*	*10 854*	*(15 341)*
Comptes de régularisation		*(3 552)*	*3 499*	*(523)*
Variation		***25 278***	***2 564***	***1 527***

(2) Représente le boni de la TUP de la Sté Vendolonne.

10.3 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 2012, Mercialys a créé la SNC Agence d'ici, société destinée à accueillir les activités liées à la *Foncière Commerçante*.

Les SCI Bourg-en-Bresse et Toulon bon rencontre ont été liquidées au 30 octobre 2012 et la SNC Vendolonne a été dissoute dans Mercialys au 15 octobre 2012.

ANNONCE D'UN NOUVEAU PLAN STRATÉGIQUE

Le 9 février 2012, Mercialys a annoncé le lancement d'un nouveau plan stratégique autour du concept de *Foncière Commerçante* dans la droite ligne du positionnement développé au cours des 6 dernières années.

Les premiers pilotes *Foncière Commerçante* ont ainsi été lancés sur 8 centres commerciaux au second semestre 2012 avec un bouquet de 50 services proposés aux enseignes.

Cette nouvelle stratégie nécessite le recentrage du portefeuille sur un nombre plus réduit d'actifs bénéficiant d'une envergure et d'un positionnement qui permettent le développement de ce modèle.

Mercialys a ainsi cédé, au cours de l'année 2012, 19 actifs représentant 96 630 milliers d'euros acte en main incluant 14 Centres Locaux de Proximité et 5 lots isolés.

Dans le même temps, Mercialys a normalisé sa structure financière :

Opérations de financement

Au cours du premier semestre de l'année, Mercialys a mis en place des financements pour un montant de 1,25 milliard d'euros :

- un financement bancaire de 550 millions d'euros se décomposant en :
  - une dette bancaire de 350 millions d'euros souscrite sur la période. Cette dette bancaire à taux variable arrivera à maturité le 23 février 2015,
  - une ligne de crédit revolving de 200 millions d'euros, non utilisée à cette date, arrivant à maturité le 23 février 2015, et qui pourra être utilisée pour financer l'activité courante et les besoins de trésorerie de Mercialys et de ses filiales, et assurer un niveau suffisant de liquidité ;
- un financement obligataire de 650 millions d'euros : le 16 mars 2012, Mercialys a réussi avec succès le placement de sa première émission obligataire d'un montant de 650 millions d'euros. Prévue à l'origine pour un montant de 500 millions d'euros, cette émission a été sursouscrite 8 fois par une base diversifiée d'investisseurs européens.

  Ce financement bénéficie d'une maturité de 7 ans avec un coupon de 4,125% ;
- la mise en place d'une nouvelle convention de compte courant donnant la possibilité à Mercialys de bénéficier d'une avance de trésorerie de la part de Casino dans la limite de 50 millions d'euros. Cette nouvelle convention arrive à échéance au 31 décembre 2015 ;
- un programme de billets de trésorerie de 500 millions d'euros a également été mis en place au second semestre 2012 (non utilisé au 31 décembre 2012).

Parallèlement, Mercialys a mis en place une politique de couverture de taux en octobre 2012 au travers de swap afin de lui permettre de lisser son risque de taux dans le temps.

Distribution exceptionnelle aux actionnaires

Comme annoncé le 9 février 2012, Mercialys a souhaité marquer l'achèvement de sa première phase stratégique avec la distribution d'1 milliard d'euros qui ont été versés (en plus du solde du dividende 2011) au 1er semestre 2012, soit une distribution exceptionnelle de 10,87 euros par action incluant principalement un remboursement de prime d'apport.

ADAPTATION DE LA GOUVERNANCE

Suite à l'évolution de son actionnariat, Mercialys a adapté sa gouvernance conformément aux engagements pris lors de l'annonce de ses résultats et de son nouveau plan stratégique le 9 février 2012 :

- 2 nouvelles administratrices indépendantes ont été nommées au Conseil d'administration. Depuis le 6 juin 2012, le Conseil d'administration de Mercialys compte ainsi une majorité d'administrateurs indépendants ;
- une nouvelle Convention de partenariat avec Casino a été approuvée. Cette nouvelle convention préserve les grands équilibres de la convention d'origine.

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 baux, 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 « Étanchéité 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 œuvre ».

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
Étanchéité 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 Mercialys à modifier la durée d'amortissement de certains composants au 1er janvier 2011.

Pour l'ensemble des terrains et constructions, les valeurs nettes comptables sont comparées aux valeurs actuelles définies 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 CRC 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 CNC. 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	12/2012	12/2011	12/2010
Loyers	131 711	132 491	134 493
Droits d'entrée et autre indemnité	5 127	4 979	3 700
Revenus locatifs	**136 838**	**137 470**	**138 193**
Impôt foncier	(10 871)	(8 951)	(9 291)
Refacturations aux locataires	10 807	8 951	9 101
Impôt foncier non récupéré	**(64)**	**-**	**(190)**
Charges locatives	(28 842)	(27 080)	(27 522)
Refacturations aux locataires	25 397	23 770	23 906
Charges locatives non récupérées	**(3 445)**	**(3 310)**	**(3 616)**
Honoraires de gestion	(5 223)	(5 247)	(5 407)
Refacturations aux locataires	2 972	2 826	2 720
Autres charges	(3 930)	(4 822)	(4 150)
Charges sur immeubles	**(6 181)**	**(7 243)**	**(6 837)**
LOYERS NETS	**127 148**	**126 917**	**127 550**

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 diminué de manière significative par rapport à l'exercice précédent. En 2011 2,2 millions d'euros ont été comptabilisés 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, 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.

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 40 salariés sur l'exercice 2012 (33 cadres, 3 agents de maîtrise et 4 employés) contre 33 salariés sur l'exercice 2011.

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	12/2012	12/2011	12/2010
Produits financiers	**36 751**	**19 859**	**8 529**
Provision pour attribution gratuite d'actions	-	856	330
Provision sur actions propres	-	-	339
Reprise provision dépréciation des titres de participation	4 566	-	-
Toulon Bon Rencontre	*2 019*	-	-
Bourg en Bresse	*2 352*	-	-
Point Confort	*195*	-	-
Revenus titres consolidés	23 449	16 394	5 709
Toulon Bon Rencontre	*22*	*3 544*	*189*
Bourg en Bresse	*36*	*3 362*	*107*
Kerbernard	*2 790*	*2 199*	*1 508*
Timur	*2 454*	*2 012*	*328*
La Diane	*81*	*1 338*	*696*
Point Confort	*139*	*99*	*1 050*
Les Salins	*1 784*	*121*	*169*
Caserne de Bonne	*2 365*	-	-
Géante de Périaz	*1 491*	*779*	-
G.M. Geispolsheim	*8 120*	-	-
Autres	*4 167*	*2 940*	*1 831*
Intérêts sociétés apparentées	1 054	2 047	550
Produits nets/cession actions propres	852	557	1 595
Produits financiers de placement	646	-	-
Boni de fusion	2 269	-	-
Produits intérêts sur dérivée de couverture	3 888	-	-
Autres produits financiers	27	5	6
Charges financières	**(37 564)**	**(7 523)**	**(2 236)**
Provision pour attribution gratuite d'actions	-	-	(589)
Dotation amortissement prime remboursement obligation	(1 466)	-	-
Provision sur titres de placement	(2 146)	(6 511)	-
Toulon Bon Rencontre	-	*(2 019)*	-
Bourg en Bresse	-	*(2 353)*	-
La Diane	*(1 240)*	*(1 532)*	-
G.M. Geispolsheim	*(92)*	-	-
OPCI UIR II	*(814)*	-	-
Point Confort	-	*(608)*	-
Intérêts sociétés apparentées	(262)	(297)	(16)
Intérêts des emprunts	(20 862)	-	-
Charges intérêts sur dérivée de couverture	(3 380)	-	-
Charges nettes nets/cession actions propres	(2 022)	(715)	(1 629)
Autres dettes d'intérêts	(6 851)	-	-
Autres charges financières	(575)	-	(2)
RÉSULTAT FINANCIER	**(813)**	**12 336**	**6 293**

7. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel réalisé sur l'exercice 2012 correspond principalement au résultat de cession d'actifs immobiliers. La plus-value nette de frais dégagée par ces opérations s'élève à 54 319 milliers d'euros dont des frais d'acte en main pour un montant de 6 958 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 2012 il est constaté un montant de 3 790 milliers d'euros dont 3 103 milliers d'euros d'impôt société.

Les accroissements et allégements futurs d'impôt sont non significatifs.

9. IMMOBILISATIONS

DÉCOMPOSITION

en milliers d'euros	12/2012	12/2011	12/2010
Brevets, licences, marques	212	161	52
Droit d'usage des crédits baux	5 379	18 888	18 635
Autres immobilisations incorporelles	17	103	-
Amortissements	(92)	(58)	(32)
	5 516	**19 094**	**18 655**
Terrains et agencements	789 559	821 591	798 054
Amortissements	(6 640)	(7 249)	(6 802)
	782 919	**814 342**	**791 252**
Constructions et agencements	534 337	548 708	506 928
Amortissements	(94 001)	(83 462)	(72 337)
	440 336	**465 246**	**434 591**
Autres immobilisations corporelles	28 941	34 280	36 804
Amortissements	(5 638)	(4 789)	(3 097)
	23 303	**29 491**	**33 707**
Titres de participation	188 123	198 268	182 990
Dépréciations des titres de participation	(4 092)	(6 513)	(2)
Autres immobilisations financières	138	357	111
	184 169	**192 112**	**183 099**
IMMOBILISATIONS NETTES	**1 436 243**	**1 520 285**	**1 461 304**

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 2012, l'engagement calculé sur les valeurs d'apports ou d'acquisitions des immobilisations incorporelles et corporelles porte sur 226 406 milliers d'euros dont les échéances sont les suivantes :

- 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 12 558 milliers d'euros.

Les titres de participation sont détaillés dans le tableau des filiales et participations (cf. note 23. de la présente Annexe aux comptes sociaux).

VARIATIONS

en milliers d'euros	Brut	Amortissements et Dépréciations	Net
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**
Augmentations	46 221	(22 713)	23 508
Diminutions	121 871	(14 321)	106 550
AU 31 DÉCEMBRE 2012	**1 546 706**	**(110 463)**	**1 436 243**

Les augmentations de l'exercice s'expliquent essentiellement par :

- des acquisitions d'actifs pour un montant global de 16 506 milliers d'euros dont principalement les sites de Rodez-Onet le Château et Angers ;
- la levée d'option du crédit-bail du site de Tours La Riche pour 3 176 milliers d'euros ;
- des aménagements de galeries pour un montant global de 4 330 milliers d'euros dont principalement les sites de Lannion, Quimper et Fréjus ;
- des travaux d'extension de galeries pour un montant global de 9 730 milliers d'euros dont principalement les sites de Marseille La Valentine, Auxerre et Quimper ;
- des travaux de rénovation des sites pour un montant global de 4 204 milliers d'euros dont principalement les sites de Brive Malemort, Les sables d'Olonne, Villefranche sur Saône et Lons Le Saunier ;
- des indemnités d'éviction versées aux locataires pour 4 431 d'euros, principalement sur les sites de Quimper, Besançon, Nîmes, Lons Le Saunier et La Ricamarie ;
- l'acquisition des titres de l'OPCI UIR II pour 4 662 milliers d'euros.

Les diminutions de l'exercice correspondent principalement :

- la cession 19 actifs à diverses sociétés représentant une valeur comptable de 96 630 milliers d'euros ;
- la dissolution de la SCI Toulon Bon Rencontre et Bourg en Bresse pour 5 859 milliers d'euros ;
- le transfert universel de patrimoine de la SNC Vendolonne pour 4 987 milliers d'euros ;
- le remboursement partiel du capital de la SCI G.M. Geispolsheim pour 3 967 milliers d'euros.

Dépréciation

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 2012.

Les mouvements de dépréciations portent sur les titres des sociétés Toulon Bon Rencontre, Bourg en Bresse, Point Confort, OPCI UIR II, G.M. Geispolsheim 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

DÉCOMPOSITION

en milliers d'euros	12/2012	12/2011	12/2010
Créances clients	16 390	14 383	11 759
Dépréciations	(2 287)	(1 778)	(1 654)
	14 103	**12 605**	**10 105**
Autres créances d'exploitation	28 420	41 893	23 540
Comptes courants des sociétés apparentées	119 949	105 287	110 020
CRÉANCES	**162 472**	**159 785**	**143 665**

L'ancienneté des créances clients s'analyse comme suit :

Créances clients et comptes rattachés	Actifs non échus non dépréciés	Actifs échus non dépréciés à la date de clôture					Actifs dépréciés	
(en milliers d'euros)	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	Total
AU 31 DÉCEMBRE 2012	**9 391**	**1 248**	**426**	**211**	**235**	**2 120**	**4 879**	**16 390**

Les créances clients au 31 décembre 2012 sont principalement composées de loyers, droits d'entrée, et prestations de conseils facturés en fin d'exercice.

Les autres créances d'exploitation sont essentiellement constituées :

- de créances fiscales pour 8 527 milliers d'euros au 31 décembre 2012 contre 20 649 milliers d'euros au 31 décembre 2011 ; la baisse 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 7 580 milliers d'euros au 31 décembre 2012 contre 7 308 milliers d'euros au 31 décembre 2011. 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. Un contrat a été cédé dans le cadre des cessions d'actifs pour une valeur de 211 milliers d'euros ;
- de dividendes à recevoir pour 4 571 milliers d'euros au 31 décembre 2012 contre 3 812 milliers d'euros au 31 décembre 2011 ;
- de créances sur les cessions d'actifs pour 109 milliers d'euros au 31 décembre 2012 contre 5 891 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

Les comptes courants sociétés apparentées sont essentiellement constitués du compte courant avec la SCI Caserne de Bonne pour 86 034 milliers d'euros contre 87 242 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

Sur l'ensemble de ces créances, sont comptabilisés des produits à recevoir pour un montant de 22 319 milliers d'euros contre 13 747 milliers d'euros au 31 décembre 2011, dont principalement :

- créances clients : 5 084 milliers d'euros (2 628 milliers d'euros au 31 décembre 2011) ;
- autres créances d'exploitation : 16 380 milliers d'euros (11 119 milliers d'euros au 31 décembre 2011) ;
- comptes courants des sociétés apparentées : 854 milliers d'euros (1 437 milliers d'euros au 31 décembre 2011).

ÉCHÉANCIER

en milliers d'euros	12/2012	12/2011	12/2010
à moins d'un an	154 398	152 966	134 069
à plus d'un an	7 074	6 819	9 596
CRÉANCES	**161 472**	**159 785**	**143 665**

11. COMPTE COURANT CASINO ET TRÉSORERIE

en milliers d'euros	12/2012	12/2011	12/2010
Compte courant Casino SA	-	44 358	68 209
Actions propres	1 903	74	3 656
Dépréciations	-	-	-
Contrat de liquidité	101	101	101
Banque	203 234	17	304
TRÉSORERIE	**205 238**	**44 550**	**72 270**

La Société détient 115 771 actions propres dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec le prestataire ODDO au 31 décembre 2012, contre 3000 au 31 décembre 2011.

12. CAPITAUX PROPRES

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES, AVANT RÉPARTITION DU RÉSULTAT

en milliers d'euros	Capital et primes	Réserves et résultat	Résultat en instance d'affectation	Provisions réglementées	Capitaux propres
Au 31 décembre 2009	**1 485 707**	**93 619**	**0**	**2 939**	**1 582 265**
Augmentation de capital [1]	620	-	-	-	620
Affectation résultat	-	-	-	-	-
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 [1]	357	-	-	-	357
Diminution de capital [2]	(694)	-	-	-	(694)
Affectation résultat	-	-	-	-	-
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**
Augmentation de capital	-	-	-	-	-
Diminution de capital	-	-	-	-	-
Affectation résultat	-	-	-	-	-
Dividendes versés	(941 152)	(119 234)	-	-	(1 060 386)
Résultat de l'exercice	-	129 092	-	-	129 092
Acompte sur dividendes	-	(22 958)	-	-	(22 958)
Autres mouvements	-	-	-	(312)	(312)
AU 31 DÉCEMBRE 2012	**544 839**	**131 263**	**0**	**4 774**	**680 876**

(1) Augmentations de capital dans le cadre des plans d'actionnariat des salariés.
(2) Annulation de 27 689 actions autodétenues.

L'acompte sur les dividendes 2012 s'est traduit par un versement en numéraire de 22 958 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2012, le capital est composé de 92 022 826 actions d'une valeur nominale de 1 euro.

Dividendes

Sur 92 022 826 actions, 91 887 826 actions ont bénéficié du dividende, les 135 000 actions propres sont exonérées de paiement.

Au titre de l'exercice 2011, la société Mercialys a versé à ses actionnaires 111 156 milliers d'euros, ou 1,21 euro par action. Ce dividende a été mis en paiement au 1er semestre 2012 sous déduction de l'acompte de 0,54 euro par action versée en septembre 2011 aux actionnaires.

Le versement du solde du dividende a représenté un montant de 61 565 milliers d'euros, ou 0,67 euro par action.

En même temps que le solde du dividende courant et afin de marquer le succès de sa première phase de développement, Mercialys a également versé un dividende exceptionnel de 998 821 milliers d'euros (dont 942 534 milliers d'euros sous forme de remboursement d'apport) à ses actionnaires soit 10,87 euros par action.

Un acompte sur dividendes au titre du résultat 2012 a été mis en paiement le 19 octobre 2012 pour un montant de 22 958 milliers d'euros, soit 0,25 euro par action.

Suivant les obligations du régime SIIC, l'obligation de distribution minimale découlant des résultats apparaissant dans les comptes statutaires de Mercialys pour l'exercice 2012 est de 111,7 millions d'euros.

Sur la base des étapes franchies et des résultats affichés par Mercialys pour 2012, le Conseil d'administration de Mercialys proposera à l'Assemblée générale du 21 juin 2013 :

- le versement d'un **dividende ordinaire de 0,91 euro par action** (incluant l'acompte sur dividende de 0,25 euro par action déjà versé en octobre 2012) ;
- **une seconde distribution exceptionnelle** à l'issue du programme de cessions 2012 et du 1er semestre 2013.

Ces distributions seraient versées le 28 juin 2013 sous réserve de l'approbation de l'Assemble générale qui se tiendra le 21 juin 2013.

Paiement en actions

Depuis le 1er décembre 2005, Mercialys 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.

PLANS D'OPTION DE SOUSCRIPTION

Date d'attribution	02/04/2008
Échéance de la période d'acquisition	01/10/2011
Date d'échéance	01/10/2013
Cours de l'action lors de l'attribution *en euros*	29,80
Prix d'exercice de l'option *en euros*	27,64
Prix d'exercice de l'option après ajustement *	16,08
Nombre d'options attribuées à l'origine	29 535
Durée de vie estimée	5,5
Dividende projeté	+10%
Volatilité attendue	33,05%
Taux d'intérêt sans risque	4,17%
Juste valeur de l'option *en euros*	8,32
NOMBRE D'OPTIONS EN CIRCULATION AU 31 DÉCEMBRE 2012	**18 049**

* *Ajustement du prix et du nombre options suite au paiement du dividende ex 2011 : 36 078 options (AG 13-04-2012).*

PLANS D'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES

Dates d'attribution	28/04/2011	28/04/2011	06/05/2010	16/03/2010	06/06/2012	06/06/2012
Échéance de la période d'attribution	28/04/2014	28/04/2014	06/05/2013	16/03/2013	06/06/2014	06/06/2014
Échéance de la période de conservation	28/04/2016	28/04/2016	06/05/2015	16/03/2015	06/06/2016	06/06/2016
Cours de l'action lors de l'attribution *en euros*	28,65	28,65	24,13	26,22	14,48	14,48
Nombre de bénéficiaires	2	50	47	2	87	1
Nombre d'actions attribuées à l'origine	2 050	18 150	20 135	5 763	48 762	4 960
Nombre d'actions attribuées à l'origine après ajustement *	3 524	30 959	33 155	9 905	48 762	4 960
Juste valeur de l'action gratuite *en euros*	22,19	22,19	18,72	20,50	10,82	10,82
Taux de performance retenu	100%	100%	100%	100%	100%	100%
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION AVANT APPLICATION DES CRITÈRES DE PERFORMANCE AU 31 DÉCEMBRE 2012	**3 524**	**24 592**	**25 104**	**3 302**	**41 870**	**4 960**

* *Ajustement du prix et du nombre options suite au paiement du dividende ex 2011 : 36 078 options (AG 13-04-2012).*

13. PROVISIONS

VARIATIONS

en milliers d'euros	31/12/2011	Dotations	Reprise	31/12/2012
Pour risques et charges	378	1 004	266	1 116
Pour indemnités fin de carrière	70	11	-	81
Pour médailles du travail	6	1	-	7
Provisions	**454**	**1 016**	**266**	**1 204**
dont exploitation	-	688	122	-
dont financier	-	-	-	-
dont exceptionnel	-	328	144	-

Les provisions pour risques et charges enregistrent les coûts estimés des contentieux survenus et les différents risques et litiges liés à l'activité.

Le montant constaté de ces provisions ne diffère pas significativement, des charges réellement supportées en contrepartie.

14. EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES DIVERSES

DÉCOMPOSITION

en milliers d'euros	12/2012	12/2011	12/2010
Emprunts obligataires	670 862	-	-
Emprunt et dettes auprès des établissements de crédit	351 768	-	-
Concours Bancaires Courants	-	1 039	989
Dettes financières divers (dépôts de garantie reçus)	20 248	20 583	19 689
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	**1 042 878**	**21 622**	**20 678**

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.

Emprunt obligataire de 650 millions d'euros

Le 16 mars 2012, Mercialys a réussi avec succès le placement de sa première émission obligataire d'un montant de 650 millions d'euros. Ce financement bénéficie d'une maturité de 7 ans avec un coupon fixe de 4,125%.

Ce nouvel emprunt obligataire contient des clauses d'engagements et de défaut habituelles de ce type de contrat : maintien de l'emprunt à son rang (*pari passu*), limitation des sûretés attribuées aux autres prêteurs (*negative pledge*) et défaut croisé (*cross default*). Par ailleurs, en cas de dégradation de la notation consécutive à un changement d'actionnaire majoritaire de la Société, une option de remboursement anticipé est prévue.

Opérations de couverture

Parallèlement, Mercialys a mis en place une politique de couverture de taux en octobre 2012 au travers de swap afin de lui permettre de lisser son risque de taux dans le temps. Ces opérations de couvertures ont porté sur l'emprunt obligataire de 650 millions d'euros.

Dans un premier temps, Mercialys a souscrit un contrat de swap de variabilisation portant sur un nominal de 533 millions d'euros, à échéance mars 2019.

Dans un second temps, Mercialys a refixé sa dette en souscrivant 4 swaps. Ces 4 swaps portent sur un nominal de 470 millions d'euros et sont à échéances successives tous les 12 mois, à compter de mars 2015 (119 millions d'euros pour le premier et 117 millions d'euros pour les 3 suivants).

Ces swaps ont généré un produit de 0,5 million d'euros.

Dette bancaire de 350 millions d'euros

Le 12 avril 2012, Mercialys a tiré l'intégralité de la dette bancaire de 350 millions d'euros. Cette dette bancaire arrivera à échéance le 23 février 2015.

Ligne de crédit confirmé

Le 23 février 2012, Mercialys a signé la mise en place d'un financement à moyen terme, d'un montant de 200 millions d'euros. L'échéance de cette ligne de crédit court jusqu'au 23 février 2015. Au 31 décembre 2012, cette ligne n'a pas été tirée.

Billets de trésorerie

Un programme de billets de trésorerie de 500 millions d'euros a également été mis en place au second semestre 2012 (non utilisé au 31 décembre 2012).

Covenants financiers

Les dettes financières portées par Mercialys contiennent des clauses de défaut (remboursement anticipé) en cas de non-respect de certains ratios financiers :

- Dette financière consolidée/Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droit < 50%, à chaque arrêté ;
- EBITDA consolidé/Intérêts (charges financières nettes) > 2, à chaque arrêté ;
- Dette gagée/Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droit < 20% à tout moment ;
- Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droit > 1 milliard d'euros à tout moment.
- Des clauses de changement de contrôle sont également applicables.

Au 31 décembre 2012, le ratio d'endettement financier net/valeur vénale hors droits des actifs (LTV : Loan To Value) s'établit à 33,3% bien en dessous du covenant contractuel (LTV < 50%) :

	31/12/2012
Endettement financier net *(en millions d'euros)*	808,7
Valeur d'expertise hors droits des actifs *(en millions d'euros)*	2 425,7
LOAN TO VALUE (LTV)	**33,3%**

De même, le ratio d'EBITDA/coût de l'endettement financier net (ICR : *Interest Cost ratio*) s'établit à 5,3 bien au-delà du covenant contractuel (ICR > 2) :

	31/12/2012
EBITDA du groupe Mercialys *(en millions d'euros)*	147,7
Coût de l'endettement financier net	27,8
INTEREST COST RATIO (ICR)	**5,3**

Au 31 décembre 2012, les deux autres covenants contractuels, ainsi que les clauses d'engagement et de défaut sont également respectés.

Les dettes de location-financement portent intérêts sur la base de taux variables.

15. DETTES

DÉCOMPOSITION

en milliers d'euros	12/2012	12/2011	12/2010
Dettes fournisseurs	10 890	10 619	8 876
Dettes fiscales et sociales	3 450	3 776	2 454
Impôts sur les bénéfices	2 135	968	-
Comptes courants des sociétés apparentées	57 932	33 401	17 740
Dettes fournisseurs immobilisations	4 145	9 295	7 131
Autres dettes	1 766	337	1 469
DETTES	**80 318**	**58 396**	**37 670**

Les comptes courants des sociétés apparentées correspondent aux filiales suivantes :

(en milliers d'euros)

- SNC Pessac 2 — 25 493
- SCI La Diane — 13 933
- SCI Timur — 8 699
- SA Point Confort — 4 842
- SNC Géante Périaz — 2 859
- SNC Agout — 1 262
- SNC Chantecouriol — 450
- SNC C/C Lons — 147
- SA Krétiaux — 30

L'augmentation de ce compte est liée aux cessions opérées au cours de l'exercice.

Les charges à payer s'élèvent à 6 273 milliers d'euros contre 8 352 milliers d'euros au 31 décembre 2011 et se décomposent ainsi :

- dettes fournisseurs : 3 789 milliers d'euros (4 818 milliers d'euros au 31 décembre 2011) ;

- dettes fiscales et sociales : 1 871 milliers d'euros (2 682 milliers d'euros au 31 décembre 2011) ;
- comptes courants des sociétés apparentées : 228 milliers d'euros (277 milliers d'euros au 31 décembre 2011) ;
- dettes fournisseurs immobilisations : 5 milliers d'euros (293 milliers d'euros au 31 décembre 2011) ;
- autres dettes : 380 milliers d'euros (282 milliers d'euros au 31 décembre 2011).

ÉCHÉANCIER

en milliers d'euros	12/2012	12/2011	12/2010
À moins d'un an	80 318	58 396	37 670
Entre un et cinq ans	-	-	-
À plus de cinq ans	-	-	-
DETTES	**80 318**	**58 396**	**37 670**

16. COMPTE DE RÉGULARISATION

Ce poste est essentiellement constitué des droits d'entrée restant à étaler.

17. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les principaux engagements sont les suivants :

Engagements liés à l'activité courante

(a) Engagements reçus

- En fin d'année 2012, la société Mercialys s'est engagée à céder les sites de Dijon Chenôve, Brive Centre-ville et un ensemble de 18 actifs isolés pour un montant de 69 millions d'euros.
- La société Mercialys s'est également engagée à céder une partie du site de Saint André de Cubzac pour une valeur de 500 milliers d'euros à la SCI Aloha.
- En garantie du bon paiement des loyers et des charges locatives : au 31 décembre 2012, elles s'élèvent à 3 856 milliers d'euros contre 2 978 milliers d'euros au 31 décembre 2011 et 2 488 milliers d'euros au 31 décembre 2010.
- Dans le cadre de travaux commandés à des fournisseurs pour 6 051 milliers d'euros au 31 décembre 2012 contre 7 684 milliers d'euros au 31 décembre 2011 et 4 329 milliers d'euros au 31 décembre 2010.
- Une nouvelle convention de partenariat a été approuvée par le Conseil d'administration du 22 juin 2012.

  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, a été préservé dans la nouvelle Convention de partenariat aux mêmes conditions financières.

  Dans le cadre de la nouvelle convention, Casino et Mercialys s'engagent réciproquement en amont sur un pipeline de projets offrant une visibilité suffisante.

  Cette nouvelle convention de partenariat court jusqu'au 31 décembre 2015.

  En 2012, l'acquisition de Fréjus et Rodez a été réalisée dans le cadre de cette convention.
- Dans le cadre des opérations d'apports réalisées au premier semestre 2009 entre le groupe Casino et Mercialys, la Société a reçu des engagements de garantie de bonne fin de travaux sur les différents sites apportés.

(b) Engagements donnés

En fin d'année 2012, la société Mercialys s'est engagée à acquérir un lot du site de Morlaix pour une valeur de 350 milliers d'euros à la SCI Labous.

Droit Individuel à la Formation : Les engagements de Mercialys au titre du Droit Individuel à la Formation (DIF) s'élèvent au 31 décembre 2012 à 4 918 heures. Ils étaient de 5 458 heures au 31 décembre 2011 et de 4 942 heures au 31 décembre 2010.

Engagements liés aux opérations 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 2012, 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, Mercialys s'engage à reverser à Casino un montant équivalent à trois fois ce différentiel. Au titre de cette garantie, Mercialys a comptabilisé au titre de 2012 un montant de 1 759 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 quelle que soit 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) Engagement dans le cadre de l'opération de promotion immobilière de l'extension de Bordeaux Pessac

Mercialys a octroyé pour les lots non commercialisés une garantie locative pour 3 ans.

Cette garantie locative a été provisionnée sur la base de la meilleure estimation soit une année de vacance. En contrepartie de celle-ci, un complément de prix d'un montant de l'ordre de 5,3 millions d'euros pourra être octroyé.

(e) Autres engagements

Aucun nantissement, hypothèque ou sûreté réelle ne porte sur les actifs de Mercialys.

La Société a reçu des sociétés apporteuses les garanties usuelles en matière de transfert de biens immobiliers.

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.

Engagements sur contrats de location-financement et contrats de location simple

(a) Bailleur de location simple

La quasi-totalité des baux consentis par Mercialys 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.

À 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.

(b) Échéancier des Crédits baux

en milliers d'euros	12/2012	12/2011	12/2010
Redevances prises en charge dans l'exercice	1 695	1 994	1 889
Redevances restantes à prendre en charge			
à moins d'un an	473	2 048	2 009
entre un et cinq ans	-	3 394	5 441
à plus de cinq ans	-	-	-
CRÉDIT BAIL	**473**	**5 442**	**7 450**

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	-	(2 930)	(2 930)
Amortissement de l'exercice	-	(497)	(497)
VALEUR NETTE DES BIENS EN CRÉDIT-BAIL	**13 625**	**16 458**	**30 083**

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. ÉLÉMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES

en milliers d'euros	12/2012	12/2011	12/2010
Actif			
Titres de participation	179 740	194 547	182 978
Clients	2 325	4 943	2 789
Comptes courants des sociétés apparentées	117 224	148 683	178 229
Créances diverses	3	496	0
Passif			
Dettes fournisseurs	6 045	5 878	8 332
Comptes courants des sociétés apparentées	57 933	33 400	17 741
Avances et acomptes reçus sur commandes	105	768	122
Dettes diverses	3	3	11
Produits constatés d'avance	108	252	26
RÉSULTAT			
Produits financiers	24 369	18 360	6 259
Charges financières	262	297	16

20. RÉMUNÉRATIONS

Les rémunérations brutes allouées aux organes d'administration et de direction se sont élevées à 730 milliers d'euros contre 871 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

21. CONSOLIDATION

Mercialys SA est incluse dans le périmètre de consolidation de la société Casino Guichard-Perrachon.

22. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Des offres fermes d'acquisition d'actifs ont été signées postérieurement à la clôture, le 30 janvier 2013. Ces offres portent sur 6 actifs Angoulême, Paris St Didier, Montauban, Valence 2, Auxerre et le *retail park* d'Annecy Arcal'Oz et représentent un montant total actes en main de 166 millions d'euros.

23. TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

FILIALES (50% AU MOINS DU CAPITAL DÉTENU) *(en milliers d'euros)*

Sociétés	Siège social	SIREN	Capitaux Propres *		Quote-part du capital détenu en %	Valeur d'inventaire en € des titres détenus		Avances et prêts consentis	Chiffre d'affaires HT exercice 2012	Résultat (+ ou -) exercice 2012 *	Divi-dendes Encaissés
			Capital	Autres Capitaux Propres		Brute	Nette				
SCI Kerbernard	1 Esplanade de France 42 000 Saint-Étienne	777 501 396	451	3 382	98,31	24 430	24 430	5 077	3 800	3 109	2 790
SAS Point Confort	1 Esplanade de France 42 000 Saint-Étienne	306 139 064	154	6 700	100	8 130	7 717	-	162	143	99
SCI La Diane	1 Esplanade de France 42 000 Saint-Étienne	424 153 815	4	14 082	99	16 836	14 125	-	3	61	1 338
SAS Krétiaux	1 Esplanade de France 42 000 Saint-Étienne	303 292 544	38	100	100	1 128	1 128	-	122	34	60
SNC Du Centre Commercial de Lons	1 Esplanade de France 42 000 Saint-Étienne	350 928 156	2	437	99	7 575	7 575	-	542	437	304
SNC Du Centre Commercial de Narbonne	1 Esplanade de France 42 000 Saint-Étienne	348 888 272	2	582	99	13 819	13 819	3 464	1 012	582	724
SNC FISO	1 Esplanade de France 42 000 Saint-Étienne	419 827 100	2	669	99	12 957	12 957	11 209	989	669	650
SCI Caserne de Bonne	1 Esplanade de France 42 000 Saint-Étienne	477 667 976	3 400	2 781	99,99	161	161	86 034	6 157	2 779	2 380
SAS Les Salins	1 Esplanade de France 42 000 Saint-Étienne	493 244 594	10 439	3 420	100	10 515	10 515	-	1 183	3 364	220
SNC Agout	1 Esplanade de France 42 000 Saint-Étienne	497 952 812	9 380	529	99,99	9 500	9 500	-	801	443	303
SNC Géante Périaz	1 Esplanade de France 42 000 Saint-Étienne	498 760 396	16 344	1 779	99,99	16 359	16 359	-	2 329	1 590	1 491
SNC Dentelle	1 Esplanade de France 42 000 Saint-Étienne	498 780 345	7 994	634	99,99	8 009	8 009	17	663	634	660
SNC Chantecouriol	1 Esplanade de France 42 000 Saint-Étienne	499 849 487	6 449	545	99,99	6 465	6 465	-	540	545	344
SCI Timur	1 Esplanade de France 42 000 Saint-Étienne	382 921 773	37 686	3 716	99,99	35 711	35 711	-	4 375	2 542	1 953
SNC Pessac 2	1 Esplanade de France 42 000 Saint-Étienne	504 095 233	2	16 741	99,99	7 039	7 039	-	35 856	16 764	-
SAS Mercialys Gestion	1 Esplanade de France 42 000 Saint-Étienne	484 531 561	37	(56)	100	37	37	908	5 879	(134)	112
SNC Agence d'ici	1 Esplanade de France 42 000 Saint-Étienne	753 443 308	1	(637)	99,90	1	1	-	-	(637)	-
TOTAL						**178 672**	**173 545**				

* *Sous réserves de l'approbation des comptes des sociétés.*

PARTICIPATIONS (10 À 50% DU CAPITAL DÉTENU)

Sociétés	Siège social	SIREN	Capitaux Propres *		Quote-part du capital détenu en %	Valeur d'inventaire en € des titres détenus		Avances et prêts consentis	Chiffre d'affaires HT exercice 2012	Résultat (+ ou -) exercice 2012 *	Dividendes Encaissés
			Capital	Autres Capitaux Propres		Brute	Nette				
SAS Corin Asset Management	Centre cial La rocade 20 600 Furiani	492 107 990	37	117	40	15	15	-	890	113	34
SCI PDP	1 Esplanade de France 42 000 Saint-Étienne	501 644 470	16	(522)	10	2	-		-	(10)	-
SCI G.M Geispolsheim	3 rue de la Coopérative 67 000 Strasbourg	504 621 020	882	123	50	594	502	-	1 473	15 588	-
OPCI UIR II	1 Esplanade de France 42 000 Saint-Étienne	533 700 654	39 086	2 364	19,99	8 371	7 557		4 356	2 399	-
TOTAL						**8 292**	**8 074**				

* *Sous réserves de l'approbation des comptes des sociétés.*

AUTRES PARTICIPATIONS

Sociétés	Siège social	SIREN	Capitaux Propres (1)		Quote-part du capital détenu en %	Valeur d'inventaire en € des titres détenus		Avances et prêts consentis	Chiffre d'affaires HT exercice 2012	Résultat (+ ou -) exercice 2012 (1)	Dividendes Encaissés
SAS GREEN YELLOW	1 Esplanade de France 42 000 Saint-Étienne	501 657 399	8 726	61 078	5,25	458	458	-	60 670	45 418	776
GIE GRAND-QUARTIER (2)	Route de St Malo 35 760 St Grégoire	729 300 087	440	2 958	-	10	10	-	3 025	(4 487)	-
TOTAL						**468**	**468**				

(1) Sous réserves d'approbations des comptes.
(2) Les éléments concernant le GIE sont ceux du bilan clos le 31/12/2012.

24. RÉSULTAT DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	déc-12	déc-11	déc-10	déc-09	déc-08
Situation financière en fin d'exercice					
■ Capital social *(en milliers d'euros)*	92 022,8	92 022,8	92 000,7	91 968,5	75 149,9
■ Nombre d'actions émises	92 022 826	92 022 826	92 000 788	91 968 488	75 149 959
Résultat global des opérations effectuées *(en milliers d'euros)*					
■ Chiffre d'affaires hors taxes	138 609,7	141 346,7	139 027,3	127 652,3	111 347,2
■ Résultat avant impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	153 419,1	168 816,4	150 711,9	110 850,9	97 176,6
■ Impôt sur les bénéfices	3 790,2	967,9	(1,8)	(2,2)	593,4
■ Participation des salariés	35,3	44,5	18,2	14,2	9,4
■ Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	129 092,0	141 928,7	125 528,0	88 811,1	79 507,3
■ Montant total distribué aux actionnaires	83 740,8	111 347,6	115 921,0	91 968,5	66 132,0
Résultat global des opérations réduit à une seule action *(en euros)*					
■ Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant amortissements et provisions	1,63	1,83	1,64	1,21	1,29
■ Résultat après impôts, participation des salariés,amortissements et provisions	1,40	1,54	1,36	1,00	1,06
■ Dividende distribué à chaque action	0,91	1,21	1,26	1,00	0,88
Personnel					
■ Nombre de salariés *(équivalence plein temps)*	40,2	33,7	22,4	8,5	9,0
■ Montant de la masse salariale *(en milliers d'euros)*	3 781,2	3 469,5	2 380,8	1 435,0	1 336,9
■ Montant versé au titre des avantages sociaux, sécurité sociale et œuvres sociales *(en milliers d'euros)*	1 644,7	1 417,8	941,6	557,2	573,3

10.4 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.

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. Nouvelle Convention de partenariat immobilier conclue avec la société Casino Guichard-Perrachon

Personnes concernées

La société Casino Guichard-Perrachon, administrateur de votre société.

M. Michel Savart, administrateur de Casino Guichard-Perrachon.

Nature et objet

La nouvelle Convention de partenariat immobilier signée le 2 juillet 2012 met fin à celle signée le 19 mars 2009.

Les principes généraux de la Nouvelle Convention de partenariat sont les suivants :

- maintien, au bénéfice de votre société, d'un accès privilégié au portefeuille de projets de promotion du groupe Casino Guichard Perrachon (droit de priorité) ;
- sécurisation accrue du portefeuille de projets par un engagement réciproque en amont, le groupe Casino Guichard Perrachon ne débutant les travaux qu'après réitération de la commande par votre société, laquelle n'intervient qu'après obtention définitive des autorisations ;
- maintien des équilibres économiques actuels entre le groupe Casino Guichard Perrachon et votre société (taux de capitalisation définis selon une matrice mise à jour semestriellement en fonction de l'évolution de la valorisation du patrimoine de votre société et partage à 50/50 de l'*upside/downside* constaté à l'ouverture par rapport aux loyers estimés) ;
- extension de la durée du partenariat : échéance au 31 décembre 2015.

En contrepartie du droit de priorité, la nouvelle convention prévoit une clause de non-concurrence au bénéfice du groupe Casino Guichard Perrachon. Ainsi, votre société ne pourra investir, dans un « Projet Neuf » concurrent d'une enseigne alimentaire du Groupe d'une surface de vente supérieure à 1 500 m² avec un impact substantiel, sans l'accord du groupe Casino Guichard Perrachon.

Les différentes étapes et engagements prévus sont :

- identification des « Projets à Confirmer » (projets en cours de développement n'ayant pas encore atteint un stade de visibilité et de sécurisation suffisant pour permettre une passation de commande) ;
- passation de commande des « Projets Validés » (projets offrant une bonne visibilité et un niveau de rentabilité suffisant pour les deux parties) ;
- réitération de la commande sur la base du projet définitif et déterminé (sauf flexibilité usuelle/demandes locataires) à l'obtention des autorisations définitives et une fois atteint un taux de précommercialisation de 60% de baux signés (en valeur) ;
- vente de l'actif (transfert de propriété à l'ouverture du projet et paiement par votre société à la livraison avec partage à 50/50 de l'*upside/downside*).

Par ailleurs, les modalités de fixation et d'ajustement de prix sont les suivantes :

- fixation du prix, lors de la passation de la commande à partir des loyers réels ou prévisionnels fixés par un expert indépendant, capitalisés sur la base de taux arrêtés selon la typologie des actifs concernés (*cf.* infra) ;
- actualisation du prix lors de la réitération pour tenir compte de l'évolution de la commercialisation et du taux de capitalisation ;
- actualisation du prix lors de la vente en fonction de la situation locative deux mois avant l'ouverture au public, sans actualisation du taux de capitalisation.

Les taux de capitalisation ont été les suivants au titre du premier et du second semestre 2012 :

	Centres commerciaux		Retail parks		
Type d'actif	**France continentale**	**Corse et DOM TOM**	**France continentale**	**Corse et DOM TOM**	**Centre-ville**
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%

Modalités

En application de la nouvelle Convention de partenariat, votre société et sa filiale la SAS des Salins ont acquis, auprès du groupe Casino Guichard-Perrachon, des extensions situées à Rodez et Fréjus. Ces actifs ont donné lieu à l'application d'un taux de capitalisation tel que prévu à la convention, représentant des valeurs respectives de 5,7 millions d'euros et 23,3 millions d'euros.

2. Nouvelle Convention d'avance en compte courant conclue avec la société Casino Guichard-Perrachon

Personnes concernées

La société Casino Guichard-Perrachon, administrateur de votre société.

M. Michel Savart, administrateur de Casino Guichard-Perrachon.

Nature et objet

Cette convention signée le 25 juillet 2012 met fin à la convention initialement conclue le 8 septembre 2005 et à son avenant du 15 avril 2009. Par cette convention, le groupe Casino Guichard-Perrachon consent à votre société une ouverture de crédit, d'un montant maximal de 50 millions d'euros sous forme d'Avance A, qui désigne toute avance d'un montant en principal inférieur à 10 millions d'euros, et/ou d'Avance B, qui désigne toute avance d'un montant en principal égal ou supérieur à 10 millions d'euros. Ces avances sont exclusivement destinées au financement à court terme des besoins généraux de votre société.

La date d'échéance de cette nouvelle convention est fixée au 31 décembre 2015.

Intérêts

Toute Avance A sera productrice d'un intérêt EURIBOR 1 mois majoré de la Marge A étant précisé que la Marge A pourra évoluer à chaque date anniversaire en fonction des coûts de refinancement actualisés de la société Casino Guichard-Perrachon. À la date de conclusion de la présente convention la Marge A a été fixée à 0,70% l'an.

Toute Avance B sera productrice d'un intérêt EURIBOR applicable à la période de tirage majorée de la Marge B correspondant à 1,20% l'an.

Modalités

Au titre de l'ancienne convention produisant effet jusqu'au 23 février 2012, votre société a enregistré un produit d'intérêts de 98 000 euros dans ses comptes au 31 décembre 2012.

Votre société n'a pas eu recours au titre de l'exercice 2012 aux facilités de paiement décrites dans la nouvelle convention conclue le 25 juillet 2012.

3. Avenant au mandat de vente exclusif confié à la société IGC Services

Personnes concernées et lien en capital

La société L'Immobilière Groupe Casino, administrateur de votre société et associé unique de la société IGC Services.

M. Jacques Ehrmann, Président-Directeur Général de votre société et Président de L'Immobilière Groupe Casino du 1er janvier au 17 septembre 2012, société elle-même associé 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 10 juin 2011. Ce mandat et ses dispositions ont été complétés par un avenant en date du 10 février 2012.

Ce mandat est ensuite renouvelable par tacite reconduction pour une durée de six mois, sans pouvoir excéder une durée de douze mois.

Modalités

Pour chacune des transactions, la société 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 ci-après :

- si le prix net vendeur total est inférieur à la somme des valeurs d'expertises hors droits au 31 décembre 2011, 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 2011, la rémunération comporte deux composantes : une rémunération de base égale à 0,50% du montant de valeurs d'expertises hors droits au 31 décembre 2011 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 2011.

Au titre de l'exercice 2012, et en application des conditions exposées ci-avant, votre société a versé à la société IGC Services une rémunération de 872 000 euros.

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 prestation de conseil pour le programme « Alcudia/L'Esprit Voisin »

Personnes concernées

La société Casino Guichard-Perrachon, administrateur de votre société et des sociétés L'Immobilière Groupe Casino et IGC Promotion.

M. Jacques Ehrmann, Président-Directeur Général (du 1er janvier au 17 septembre 2012) de votre société, de la société L'Immobilière Groupe Casino et de la société IGC Promotion.

Nature, objet et modalités

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 de ce 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 un avenant du 23 juillet 2008, la société Alcudia Promotion a été substituée à la société IGC Promotion.

Par un 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 l'exercice 2012, les sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Alcudia Promotion ont versé à votre société une rémunération d'un montant hors taxes de 1 170 600 euros.

2. Assurance perte d'emploi et régime de prévoyance et de retraite des dirigeants

Personnes concernées

M. Jacques Ehrmann, Président-Directeur Général (du 1er janvier au 17 septembre 2012) et M. Géry Robert-Ambroix, Directeur Général Délégué puis Directeur Général (du 17 septembre 2012 au 14 janvier 2013).

Nature, objet et modalités

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 2012 par votre société se sont élevées à 3 997 euros pour M. Jacques Ehrmann et à 6 614 euros pour M. Géry Robert-Ambroix.

Au titre du régime de prévoyance, identique pour l'ensemble des collaborateurs du groupe Casino Guichard Perrachon, les cotisations patronales relatives à l'exercice 2012 se sont élevées à 1 104 euros pour M. Jacques Ehrmann et à 3 004 euros pour M. Géry Robert-Ambroix.

En outre, MM. Jacques Ehrmann et Géry Robert-Ambroix bénéficient des engagements répondant aux caractéristiques des régimes collectifs et obligatoires de retraite dont les cotisations résultent d'accords paritaires nationaux.

3. Contrat de vente en l'état futur d'achèvement conclu avec l'OPCI UIR II

Personne concernée

M. Géry Robert-Ambroix, Directeur Général Délégué, puis Directeur Général (du 17 septembre 2012 au 14 janvier 2013) de votre société, elle-même associée de la SNC Pessac 2, et administrateur de l'OPCI UIR II.

Nature, objet et modalités

La SNC 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.

La livraison de cette extension de la galerie marchande a permis de constater au titre de l'exercice 2012 une marge de promotion immobilière de 10 290 000 euros.

Par ailleurs, votre société a octroyé en 2012, pour les lots non commercialisés, une garantie locative de trois ans. En contrepartie de celle-ci, un complément de prix d'un montant de l'ordre de 5,3 millions d'euros pourra lui être versé.

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 emphytéotiques conclus dans le cadre du projet « Solaris », d'installation de centrales photovoltaïques sur des actifs de votre société

Personnes concernées

La société Casino Guichard-Perrachon, administrateur de votre société et de la société Green Yellow.

M. Jacques Ehrmann, Président-Directeur Général (du 1er janvier au 17 septembre 2012) de votre société et représentant permanent, pour le compte de la société Casino, Guichard Perrachon de GreenYellow.

Nature, objet et modalités

Votre société a consenti des baux emphytéotiques aux sociétés d'exploitation des centrales, d'une durée de vingt 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 la société 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 société L'Immobilière Groupe Casino

Personnes concernées

La société Casino Guichard-Perrachon, administrateur de votre société et de la société L'Immobilière Groupe Casino.

M. Jacques Ehrmann, Président-Directeur Général (du 1er janvier au 17 septembre 2012) de votre société et de la société L'Immobilière Groupe Casino.

Nature, objet et modalités

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 société Casino Guichard-Perrachon

Personne concernée

La société Casino Guichard-Perrachon, administrateur de votre société.

Nature, objet et modalités

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 ;

NACARAT

- la marque verbale « BEAULIEU » et la marque semi-figurative.

BEAULIEU ...pour une promenade

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 25 mars 2013

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit	ERNST & YOUNG et Autres
Département de KPMG SA Régis Chemouny	Sylvain Lauria

11

Informations complémentaires

11.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES 216
11.1.1 Dénomination sociale – nom commercial 216
11.1.2 Registre du commerce et des sociétés 216
11.1.3 Date de constitution et durée de la Société 216
11.1.4 Siège social, numéro de téléphone, forme juridique et législation applicable 216
11.1.5 Réglementation spécifique aux activités de la Société 216

11.2 ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS 220
11.2.1 Objet social (article 3 des statuts) 220
11.2.2 Stipulations statutaires relatives aux organes d'administration et de direction – Règlement intérieur du Conseil d'administration 221
11.2.3 Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions 223
11.2.4 Modifications du capital et des droits attachés aux actions (extrait des articles 7 et 8 des statuts) 224
11.2.5 Assemblées générales 224
11.2.6 Forme des actions et identification des porteurs de titres (extrait des articles 10 et 11 des statuts) 225
11.2.7 Franchissements de seuils statutaires 226

11.3 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC 226

11.4 CAPITAL SOCIAL 226
11.4.1 Montant du capital 226
11.4.2 Capital social autorisé et non émis – Autorisations conférées au Conseil d'administration 227
11.4.3 Capital potentiel 228
11.4.4 Évolution du capital au cours des cinq dernières années 229
11.4.5 Répartition du capital et des droits de vote 230
11.4.6 Titres non représentatifs du capital 233

11.5 HISTORIQUE 233

11.6 RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES 234

11.7 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 235
Attestation du responsable du Document de Référence 235

11.8 TABLEAU DE CONCORDANCE 236

11.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES

11.1.1 Dénomination sociale – nom commercial

La Société a pour dénomination sociale Mercialys.

11.1.2 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.

11.1.3 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.

11.1.4 Siège social, numéro de téléphone, forme juridique et législation applicable

Le siège social de la Société est situé au 148, Rue de l'Université, 75007 Paris (France) – Tél. 01 53 70 23 20.

Depuis le 28 janvier 2013, en vertu d'une décision du Conseil d'administration, le siège social a été transféré du 10, Rue Cimarosa 75116 Paris au 148, Rue de l'Université 75007 Paris. Ainsi, il sera demandé à l'Assemblée générale du 21 juin 2013 de ratifier ce transfert.

La Société est une Société Anonyme de droit français à Conseil d'administration, régie notamment par les dispositions du Code de commerce.

11.1.5 Réglementation spécifique aux activités de la Société

11.1.5.1 RÈGLES APPLICABLES À LA DÉTENTION DES ACTIFS

Acquisition/édification

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 à 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 emphytéotique

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.

Crédit-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.

Copropriété 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.

À 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 "État 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.

11.1.5.2 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.

11.1.5.3 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 sur ses actifs conformément aux articles R. 1334-14 à R. 1334-29 et R. 1336-2 à R. 1336-5 du Code de la santé publique. Jusqu'au 31 décembre 2012, 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. À compter du 1er janvier 2013 et selon les arrêtés du 28 décembre 2012, lorsque des matériaux dégradés sont repérés, ces dispositions seront complétées par une information en préfecture, ainsi que par l'obligation de mettre en place des mesures conservatoires dans l'attente de la réalisation des travaux.

Concernant l'accessibilité de ses centres aux personnes en situation de 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 voirie, les aménagements et les cheminements extérieurs.

L'article 41 de la loi du 11 février 2005 impose que les établissements recevant du public existants soient tels que toute personne en situation de handicap 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 recevant du public existants et des installations existantes ouvertes au public. Il précise en outre que ces mesures devront être mises en place avant le 1er janvier 2015. 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 d'accessibilité. Ces diagnostics obligatoires dressent un état des lieux de l'accessibilité du bâtiment, préconisent les travaux à effectuer pour sa mise aux normes et évaluent le montant des travaux à réaliser.

Pour compléter ce dispositif sur l'accessibilité handicap, la Société est aussi assujettie à la réglementation 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.

Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées au sein de Mercialys et dans les centres commerciaux détenus par la Société sont détaillés dans la partie 6. Développement durable.

11.1.5.4 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, ou un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou se situeraient 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.

Certains sites peuvent également être soumis aux réglementations régissant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Une installation classée (loi du 19 juillet 1976) est une installation ou une activité 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. Selon le régime ICPE auquel est soumise l'installation (Déclaration – Déclaration Contrôlée – Enregistrement – Autorisation), l'exploitant est tenu de 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 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 l'obligation de gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales (loi sur l'eau de janvier 1992).

La Société est également tenue, conformément à l'article L. 225-102-1 du Code de commerce, d'indiquer dans son rapport de gestion des informations sur la manière dont elle prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité. Ces dernières doivent faire l'objet d'une vérification par un organisme tiers indépendant, conformément au décret n° 2012-557 du 24 avril 2012.

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 certains de ses immeubles des agencements et matériels à usage de production de froid et/ou de combustion, indispensables pour le confort de ses clients, parfois soumis à la réglementation ICPE.

Les moyens mis en œuvre pour la prévention des risques environnementaux sont détaillés dans la Partie 6. Développement Durable du présent Document de Référence.

11.1.5.5 RÈGLES RELATIVES AUX NORMES DE SÉCURITÉ

En tant qu'établissements recevant du public, les centres commerciaux et certains immeubles 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.

11.1.5.6 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.

À 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.

À 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. À 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 12e 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.

11.2 ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS

11.2.1 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 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 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.

11.2.2 Stipulations statutaires relatives aux organes d'administration et de direction – Règlement intérieur du Conseil d'administration

11.2.2.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION

11.2.2.1.1 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.

11.2.2.1.2 Durée des fonctions – Limite d'âge – 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 d'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.

Il est proposé à l'Assemblée générale extraordinaire du 21 juin 2013 de modifier la rédaction de l'article 16 des statuts, à l'effet d'appliquer purement et simplement la limite d'âge prévue par la loi, soit au maximum un tiers des administrateurs ayant plus de 70 ans.

11.2.2.1.3 Organisation, réunions et délibérations du Conseil d'administration

11.2.2.1.3.1 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.

11.2.2.1.3.2 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.

11.2.2.1.3.3 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.

11.2.2.1.4 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 (cf. partie 5. Gouvernement d'entreprise).

11.2.2.2 MODE D'EXERCICE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

11.2.2.2.1 Direction Générale (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.

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 (cf. 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.

11.2.2.2.2 Directeurs Généraux Délégués (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.

11.2.2.3 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, le 9 juin 2011, le 13 avril 2012, le 22 juin 2012, le 4 octobre 2012 et le 12 mars 2013 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 section 5.3.6.

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).

11.2.3 Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions

11.2.3.1 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.

11.2.3.1.1 Bénéfice – Réserve légale

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.

11.2.3.1.2 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.

11.2.3.1.3 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.

11.2.3.1.4 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.

11.2.3.2 DROITS DE VOTE ATTACHÉS AUX ACTIONS

11.2.3.2.1 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.

11.2.3.2.2 Droit de vote double

Néant.

11.2.3.2.3 Limitation des droits de vote

Néant.

11.2.4 Modifications du capital et des droits attachés aux actions (extrait des articles 7 et 8 des statuts)

11.2.4.1 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.

11.2.4.2 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.

11.2.5 Assemblées générales

11.2.5.1 FORME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES (EXTRAIT DES ARTICLES 29 ET 30 DES STATUTS)

11.2.5.1.1 Assemblée générale 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.

11.2.5.1.2 Assemblée générale extraordinaire

L'Assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes les modifications autorisées par les lois sur les sociétés.

11.2.5.2 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.

11.2.5.3 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.

11.2.6 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. À 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.

11.2.7 Franchissements de seuils statutaires

Les dispositions statutaires relatives aux franchissements de seuils sont décrites dans la partie 4. Vie boursière (cf. section 4.3).

11.3 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.

11.4 CAPITAL SOCIAL

11.4.1 Montant du capital

Au 31 décembre 2012, le capital social s'élevait à 92 022 826 euros divisés en 92 022 826 actions d'une valeur nominale de 1 euro chacune, entièrement libérées. Au cours de l'exercice 2012, le capital a fait l'objet de modifications qui sont rappelés dans le tableau « Évolution du capital au cours des cinq dernières années » (cf. section 11.4.4).

Celui-ci est inchangé au 31 janvier 2012.

11.4.2 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. section 11.4.3 Capital potentiel). Le Conseil d'administration a procédé en 2012 à l'attribution de 53 722 actions gratuites.

Il est proposé à l'Assemblée générale du 21 juin 2013 de renouveler l'ensemble des autorisations.

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.

Le renouvellement de cette autorisation est également proposé à l'Assemblée générale du 21 juin 2013.

11.4.3 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 2012 et en cours de validité au 31 janvier 2013 figure dans les tableaux ci-après :

11.4.3.1 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 [1] (en euros)	Nombre d'options attribuées ajustées [1] aux mandataires sociaux	Nombre d'options attribuées ajustées [1] aux 10 premiers attributaires salariés	Nombre d'options levées au 31/01/2013	Nombre d'options ajusté [2] restant à lever au 31/01/2013
26/04/2007	26/10/2010	25/10/2012	12	17,18	24 286	30 424	0	0
02/04/2008	02/10/2011	01/10/2013	12	16,08	26 271	24 495	0	7 736

(1) Ajustement du prix de souscription et du nombre d'options suite à la distribution exceptionnelle de réserves et de primes décidées par l'Assemblée générale ordinaire du 13 avril 2012.

(2) Il correspond au nombre d'options attribuées à l'origine diminué des droits annulés (68 219 options ont été annulées au cours de l'exercice 2012 et 10 313 options ont été annulées du 1er janvier au 31 janvier 2013) et des droits exercés (aucune option n'a été exercée au cours de l'exercice 2012 et aucune options n'a été exercée du 1er janvier au 31 janvier 2013).

11.4.3.2 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 ajustées [5] aux mandataires sociaux	Nombre d'actions gratuites attribuées ajustées [5] aux 10 premiers attributaires salariés	Nombre total d'actions attribuées ajusté [6] au 31/01/2013
16/03/2010	16/03/2013 [1]	16/03/2015	2	0	9 905	3 302
06/05/2010	06/05/2013 [2]	06/05/2015	47	0	19 459	23 385
28/04/2011	28/04/2014 [3]	28/04/2016	50	0	16 677	23 388
28/04/2011	28/04/2014 [1]	28/04/2016	2	0	3 524	3 524
06/06/2012	06/06/2014 [4]	06/06/2016	87	9 650	15 057	35 147
06/06/2012	06/06/2014 [1]	06/05/2016	1	0	4 960	4 960

(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) 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 2012 et l'autre sur l'année 2013. En 2012, il sera basé sur la croissance du Fund From Operations – FFO (résultat net part du Groupe, avant amortissement et plus-value de cession) retraité par action. En 2013, il sera basé sur la croissance organique hors indexation, sur le taux de vacance courante et sur le ratio EBITDA/CA (retraité hors marge de promotion).

(5) Ajustement du nombre d'actions attribuées suite à la distribution exceptionnelle de réserves et de primes décidées par l'Assemblée générale ordinaire du 13 avril 2012.

(6) Il correspond au nombre d'actions attribuées à l'origine diminué des droits annulés (26 443 droits ont été annulés au cours de l'exercice 2012 et 9 646 droits ont été annulés du 1er janvier au 31 janvier 2013).

Aucun plan d'attributions gratuites d'actions n'a donné lieu à l'attribution définitive d'actions au cours de l'exercice 2012.

Capital potentiel

Le capital potentiel au 31 janvier 2013 se décompose de la façon suivante :

Nombre d'actions au 31 janvier 2013	**92 022 826**
Options de souscription	7 736
Actions gratuites	93 706
NOMBRE D'ACTIONS POTENTIEL	**92 124 268**

L'augmentation du nombre de titres représente une dilution potentielle des actions existantes de 0,11%.

11.4.4 Évolution du capital au cours des cinq dernières années

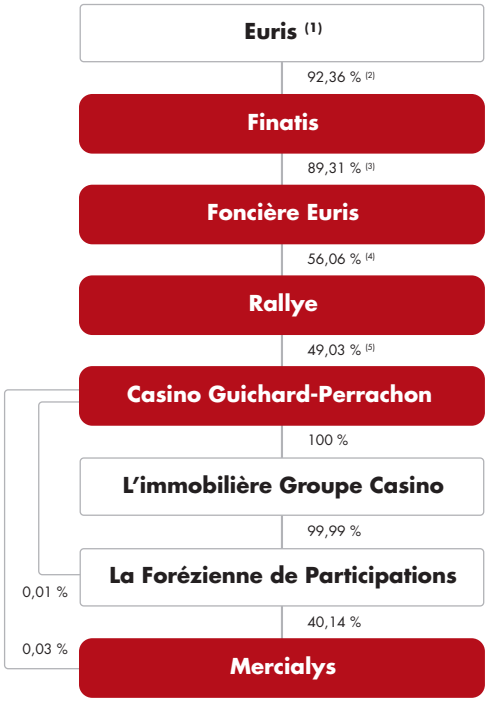
	Nombre d'actions créées	Montant des variations de capital *(en euros)*		Montants successifs du capital *(en euros)*	Nombre d'actions cumulé	Valeur nominale par action *(en euros)*
		Nominal	Prime [1]			
2008	-	-	-	**75 149 959**	**75 149 959**	**1**
2009						
Apports en nature [2]	14 191 700	14 191 700	297 952 001	89 341 659	89 341 659	1
Paiement dividendes en actions [3]	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
2012	-	-	-	**92 022 826**	**92 022 826**	**1**

(1) Constatée lors de l'augmentation de capital, avant tous prélèvements autorisés, le cas échéant, par l'Assemblée générale.
(2) 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)).
(3) 1 195 975 actions émises le 17 juin 2009 (résultat du paiement du solde du dividende exercice 2008 en actions) et 1 430 854 actions émises le 9 octobre 2009 (résultat du paiement de l'acompte sur dividende exercice 2009 en actions).

Aucune opération sur le capital n'est intervenue au cours du mois de janvier 2013.

11.4.5 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 2013, la position de la Société au sein du Groupe :



(1) La société Euris est contrôlée par Monsieur Jean-Charles Naouri.
(2) 92,44 % en droits de vote.
(3) 93,17 % en droits de vote.
(4) 71,10 % en droits de vote.
(5) Actions ordinaires détenues, directement ou indirectement hors auto-contrôle, par Rallye, ses filiales et ses sociétés mères, représentant 59,39 % des droits de vote.
(6) 40,22 % en droits de vote (hors auto-détention).

Société cotée

La répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2010, 2011 et 2012 ainsi qu'au 31 janvier 2013 est la suivante :

	Situation au 31/12/2010			
	Actions		Droits de vote (1)	
Actionnaires	*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**

(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 2012, Casino Guichard-Perrachon détient 0,03% du capital et des droits de vote directement et 40,17% du capital et 40,22% des droits de vote indirectement à travers principalement de la société La Foréziennne de Participations (filiale de la société L'Immobilière Groupe Casino) qui détient, directement, 40,17% du capital et 40,22% des droits de vote.
Au 31 janvier 2013, Casino Guichard-Perrachon détient directement 0,03% du capital et des droits de vote et indirectement 40,17% du capital (40,25% des droits de vote) principalement à travers la société La Foréziennne de Participations (filiale de la société L'Immobilière Groupe Casino) qui détient, directement, 40,14% du capital (40,22% des droits de vote) de la Société.
(3) Actions détenues au porteur.
(4) Filiales du groupe AXA (actions détenues au porteur).
(5) Cf. section 4.4 Programme de rachat d'actions.

	Situation au 31/12/2011			
	Actions		Droits de vote [1]	
Actionnaires	*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	0,00	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**

(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 2012, Casino Guichard-Perrachon détient 0,03% du capital et des droits de vote directement et 40,17% du capital et 40,22% 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, 40,17% du capital et 40,22% des droits de vote.
Au 31 janvier 2013, Casino Guichard-Perrachon détient directement 0,03% du capital et des droits de vote et indirectement 40,17% du capital (40,25% des droits de vote) principalement à travers la société La Forézienne de Participations (filiale de la société L'Immobilière Groupe Casino) qui détient, directement, 40,14% du capital (40,22% des droits de vote) de la Société.
(3) Actions détenues au porteur.
(4) Filiales du groupe AXA (actions détenues au porteur).
(5) Cf. section 4.4 Programme de rachat d'actions.

	Situation au 31/12/2012			
	Actions		Droits de vote [1]	
Actionnaires	*nombre*	*%*	*nombre*	*%*
Actionnaire de référence	36 969 240	40,17	36 969 240	40,22
dont groupe Casino [2]	*36 969 014*	*40,17*	*36 969 014*	*40,22*
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]	2 282 299	2,48	2 282 299	2,48
Autodétention [5]	115 771	0,13	0	0
Public	45 281 771	49,21	45 281 771	49,27
dont au porteur	*44 871 331*	*48,76*	*44 871 331*	*48,82*
dont au nominatif	*410 440*	*0,45*	*410 440*	*0,45*
	92 022 826	**100,00**	**91 907 055**	**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 2012, Casino Guichard-Perrachon détient 0,03% du capital et des droits de vote directement et 40,17% du capital et 40,22% 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, 40,17% du capital et 40,22% des droits de vote.
Au 31 janvier 2013, Casino Guichard-Perrachon détient directement 0,03% du capital et des droits de vote et indirectement 40,17% du capital (40,25% des droits de vote) principalement à travers la société La Forézienne de Participations (filiale de la société L'Immobilière Groupe Casino) qui détient, directement, 40,14% du capital (40,22% des droits de vote) de la Société.
(3) Actions détenues au porteur.
(4) Filiales du groupe AXA (actions détenues au porteur).
(5) Cf. section 4.4 Programme de rachat d'actions.

Actionnaires	Situation au 31/01/2013			
	Actions		Droits de vote [1]	
	nombre	*%*	*nombre*	*%*
Actionnaire de référence	36 969 240	40,17	30 969 240	40,25
dont groupe Casino [2]	*36 969 014*	*40,17*	*36 969 014*	*40,25*
dont autres actionnaires	*226*	*0*	*226*	*0*
Groupe Generali [3]	7 373 745	8,01	7 373 745	8,03
Autodétention [5]	176 300	0,19	0	0
Public	47 503 541	51,62	47 503 541	51,72
dont au porteur	*47 101 409*	*51,18*	*47 101 409*	*51,28*
dont au nominatif	*402 132*	*0,44*	*402 132*	*0,44*
	92 022 826	**100,00**	**91 846 546**	**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 2012, Casino Guichard-Perrachon détient 0,03% du capital et des droits de vote directement et 40,17% du capital et 40,22% des droits de vote indirectement à travers principalement de la société La Foréziennne de Participations (filiale de la société L'Immobilière Groupe Casino) qui détient, directement, 40,17% du capital et 40,22% des droits de vote.
Au 31 janvier 2013, Casino Guichard-Perrachon détient directement 0,03% du capital et des droits de vote et indirectement 40,17% du capital (40,25% des droits de vote) principalement à travers la société La Foréziennne de Participations (filiale de la société L'Immobilière Groupe Casino) qui détient, directement, 40,14% du capital (40,22% des droits de vote) de la Société.

(3) Actions détenues au porteur.

(4) Filiales du groupe AXA (actions détenues au porteur).

(5) Cf. section 4.4 Programme de rachat d'actions.

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 2012, la société La Foréziennne de Participations a déclaré avoir franchi à la baisse les seuils de 50% du capital et des droits de vote et déclaré détenir 49,97% du capital et des droits de vote ;
- en novembre 2012, la société SCI Vendôme Commerces et Stabilis (groupe AXA) a déclaré détenir moins de 5% du capital et des droits de vote.

Au 31 décembre 2012, les actions détenues directement par les organes de direction ou d'administration de Mercialys représentent 45,61% du capital et 45,67 des droits de vote en Assemblée générale.

À la date du 31 janvier 2013, les actions détenues directement par les organes de direction ou d'administration de Mercialys représentent 45,60% du capital et 45,69% des droits de vote en Assemblée générale.

À 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 2012 au 31 janvier 2013, les actionnaires suivants ont déclaré un franchissement de seuil auprès de l'AMF :

Déclarants	Date du franchissement de seuils	Type de franchissement de seuil	Nombre d'actions et de droits de vote déclarés		% du capital	% des droits de vote [1]	Référence avis AMF
La Foréziennne de Participations	25/04/2012	Baisse	45 984 460	45 984 460	49,97	49.97	212C0560
Crédit Agricole Corporate and Investment Bank	02/05/2012	Hausse	8 953 785	8 953 785	9,73	9,73	212C0572
SCI Vendôme Commerces et Stabilis (groupe AXA)	31/10/2012	Baisse	4 548 639	4 548 639	4,94	4,94	212C1466
Crédit Agricole Corporate and Investment Bank	21/12/2012	Baisse	600	600	0,0007	0,0007	212C1740

(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).

Les conventions et pactes d'actionnaires relatifs aux actions de la Société sont présentés dans la partie 4. Vie boursière (cf. section 4.5). 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 2012 et du 1er janvier 2012 au 31 janvier 2013 sont les suivantes :

Date	Personnes concernées	Type d'opération	Nombre d'actions	Montant *(en euros)*
23/04/2012	La Forézienne de Participations, administrateur	Cession	19 000	275 500
24/04/2012	La Forézienne de Participations, administrateur	Cession	51 200	746 240
25/04/2012	La Forézienne de Participations, administrateur	Cession	11 800	173 235
30/04/2012	La Forézienne de Participations, administrateur	Cession	42 000	637 648
30/04/2012	Casino Guichard-Perrachon, administrateur	Autres Types d'instruments financiers *	9 000 000	135 855 000
02/05/2012	La Forézienne de Participations, administrateur	Cession	9 000 000	135 855 000
21/11/2012	Elisabeth Cunin, administrateur	Acquisition	1 000	16 635
04/12/2012	Marie-Christine LEVET, administrateur	Acquisition	1 000	16 270

* *Contrat d'equity swap se traduisant en une opération d'achat à terme avec dénouement exclusivement en espèces.*

197 000 actions Mercialys sont détenues, au 31 décembre 2012, 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'Épargne d'Entreprise du groupe Casino.

Le nombre d'actionnaires institutionnels de la Société est d'environ 200. En excluant Casino, Generali et AXA, les actionnaires institutionnels détenaient 52% du capital de la Société au 31 décembre 2012 dont 19% par des actionnaires institutionnels français, 7% par des actionnaires institutionnels européens (hors France).

À la connaissance de la Société, 108 actions Mercialys inscrites au nominatif étaient nanties au 31 décembre 2012.

11.4.6 Titres non représentatifs du capital

Néant.

11.5 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 avancé (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%.

En 2012, Mercialys s'est engagée dans un nouveau plan stratégique à partir de sa vision de *Foncière Commerçante*, visant à agir sur une différenciation accrue, une stimulation de la demande et un élargissement volontariste de l'offre. La mise en œuvre de cette stratégie industrielle s'est accompagnée d'une normalisation de la structure financière avec la mise en place d'une dette d'un milliard d'euros, en partie par le biais d'une émission obligataire.

De plus, tout en restant un actionnaire de premier plan, Casino a réduit sa participation courant 2012 pour atteindre 40,17% du capital. Une nouvelle convention de partenariat a été soumise au Conseil d'administration, 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 est préservé, aux mêmes conditions financières.

Afin de marquer le succès de sa première phase de développement et le lancement de sa nouvelle stratégie, Mercialys a souhaité restituer aux actionnaires leurs apports initiaux, par le biais d'une distribution exceptionnelle, qui a été approuvée par l'Assemblée Générale du 13 avril 2012.

11.6 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. À 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.

11.7 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 que 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 donnés 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 147 et 187 dudit document pour l'exercice clos au 31 décembre 2012 et en page 2, en inclusion par référence, pour les exercices clos au 31 décembre 2011 et au 31 décembre 2010. »

Fait à Paris

Le 5 avril 2013

Monsieur Lahlou KHELIFI,
Directeur Général

11.8 TABLEAU DE CONCORDANCE

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.

	Pages
1. Personnes responsables	**235**
2. Contrôleurs légaux des comptes	**66**
3. Informations financières sélectionnées	**7**
4. Facteurs de risque	**135**
5. Informations concernant l'émetteur	
5.1. Histoire et évolution de la Société	
5.1.1. Dénomination sociale	*216*
5.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement	*216*
5.1.3. Date de constitution et durée de la Société	*216*
5.1.4. Siège social, adresse, numéro de téléphone, forme juridique et législation applicable	*216*
5.1.5. Historique de la Société	*233*
5.2. Investissements	22
6. Aperçu des activités	
6.1. Principales activités	4, 5 et 6
6.2. Principaux marchés	32
7. Organigramme	
7.1. Place de la Société au sein du groupe Casino	230
7.2. Organigramme du groupe Mercialys	120, 129, 164 et 208
8. Propriétés immobilières, usines et équipements	
8.1. Propriétés immobilières	31 et 32
8.2. Aspects environnementaux liés à la détention des actifs immobiliers par la Société	91 et 142
9. Examen de la situation financière et du résultat	
9.1. Situation financière	7
9.2. Résultat d'exploitation	15 à 17
10. Trésorerie et capitaux	**8, 9, 18 et 137**
11. Recherche et développement, brevets et licences	**234**
12. Informations sur les tendances susceptibles d'influer l'exercice en cours	**136**
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	45
14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la Direction Générale	66
15. Rémunérations et avantages	
15.1. Rémunérations versées et avantages en nature	61 à 65
15.2. Pensions, retraites et autres avantages	61 à 65

	Pages
16. Fonctionnement des organes d'administration et de Direction	
16.1. Mandats des membres des organes d'administration et de Direction	47 à 60
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	120
16.3. Comités du Conseil d'administration	71 et 72
16.4. Déclaration relative au Gouvernement d'entreprise	46
17. Salariés	
17.1. Ressources humaines	101 à 106
17.2. Participations et stock-options	103
17.3. Participation et intéressement du personnel	103
18. Principaux actionnaires	
18.1. Répartition du capital et des droits de vote	230 et 231
18.2. Actionnaire majoritaire	230 et 231
18.3. Déclaration relative au contrôle de la Société par l'actionnaire majoritaire	66
19. Opérations avec des apparentés	**121**
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats	
20.1. Comptes consolidés au 31 décembre 2012	147
20.2. Comptes sociaux au 31 décembre 2012	187
20.3. Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2012	148
20.4. Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux au 31 décembre 2012	188
20.5. Politique de distribution des dividendes	43
20.6. Procédure judiciaire et d'arbitrage	144
20.7. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	23
21. Informations complémentaires	
21.1. Renseignements de caractère général concernant le capital social	
21.1.1. Montant du capital souscrit	*226, 227*
21.1.2. Actions détenues en propre	*39*
21.1.3. Historique du capital	*229*
22. Acte constitutif et statuts	
22.1. Objet social	220
22.2. Stipulations statutaires relatives aux organes d'administration et de Direction – Règlement intérieur du Conseil d'administration	221
22.3. Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions	223
22.4. Modifications du capital et des droits attachés aux actions	224
22.5. Assemblées générales	224 et 225
22.6. Conventions d'actionnaires	42
22.7. Franchissement de seuils statutaires	39
23. Contrats importants	**121**
24. Documents accessibles au public	**226**
25. Informations sur les participations	**129**

NOTES

Ce papier est issu de forêts gérées durablement
et de source contrôlées

Conception & réalisation Labrador +33 (0)1 53 06 30 80

148, rue de l'Université
75007 Paris
Tél. : +33 (0)1 53 70 23 30
E-mail : contact@mercialys.com

www.mercialys.com