



Rapport Annuel 2005

51
millions d'euros
de résultat net
en 2005

148
sites dont
87
centres commerciaux

549 000 m²
de surface
locative
brute

100 %
du portefeuille
composé
d'immobilier
commercial

Sommaire

- | | | |
|-----------------------------------|---|--|
| 1 Profil | 31 Stratégie, investissements et objectifs | 109 Comptes sociaux |
| 2 Message du Président | 35 Vie boursière | 121 Informations financières pro forma |
| 4 Equipe de Direction | 41 Gouvernement d'entreprise | 127 Résolutions |
| 5 Bourse & Actionariat | 67 Développement Durable | 131 Informations complémentaires |
| 6 Stratégie | 71 Organisation du Groupe | 143 Comptes de l'exercice clos le 31 octobre 2005 |
| 8 Chiffres clés | 77 Analyse et couverture des risques | 186 Tableau de concordance |
| 11 Rapport d'activité | 91 Comptes consolidés | |
| 15 Rapport financier | | |
| 21 Patrimoine & évaluation | | |

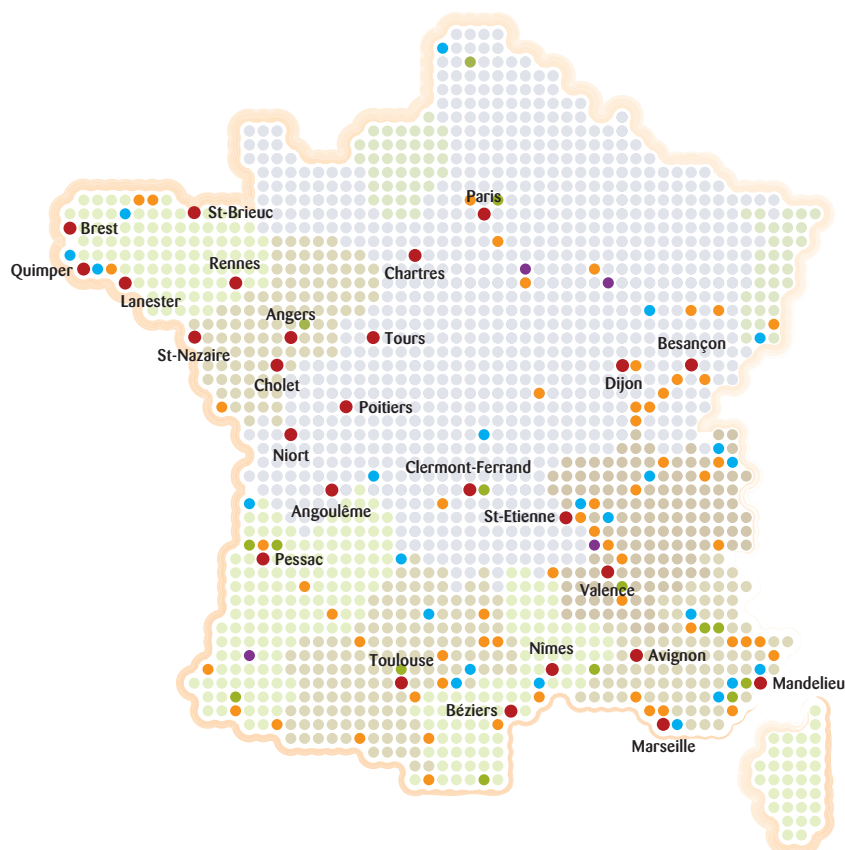
Profil

Mercialys, l'une des principales foncières françaises exclusivement présente dans l'immobilier commercial, a été créée à partir d'apports d'actifs des groupes Casino et AXA et introduite en Bourse le 12 octobre 2005.

Mercialys détient et gère plus d'un milliard d'euros d'actifs, composés, pour l'essentiel, de galeries commerciales attenantes à des hypermarchés ou des supermarchés du Groupe Casino. Elle loue ses locaux principalement à des enseignes nationales, succursalistes ou franchisées, ainsi qu'à des commerces indépendants.

Les équipes de Mercialys se concentrent sur les activités à forte valeur ajoutée de développement et valorisation du patrimoine, de commercialisation et d'animation de ses centres commerciaux. Les fonctions support sont externalisées auprès de différentes entités du Groupe Casino.

Mercialys a opté pour le régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) le 1^{er} novembre 2005, exonérant d'impôts ses résultats locatifs en contrepartie d'un taux de distribution élevé. Ainsi, dès 2006, la Société distribuera un dividende⁽¹⁾ correspondant à 85 % du résultat opérationnel pro forma⁽²⁾ 2005.



Géographie des actifs

- Grand centre commercial (> 20 000 m²)
- Centre local de proximité (> 5 000 m²)
- Grande surface alimentaire, grande surface spécialisée, galerie de services
- Cafétéria
- Autres (supérette, terrain loué)

Flux démographiques prévisionnels

Evolution prévue de la population des régions entre 2005 et 2006

- < 5 %
- > 5 %

(1) Proposition du Conseil d'administration à l'Assemblée générale des actionnaires du 27 avril 2006.

(2) Note explicative sur les comptes pro forma : Mercialys a clôturé deux exercices sociaux en 2005, le premier au 31 octobre 2005, afin de pouvoir opter pour le régime SIIC le 1^{er} novembre 2005, et le second, d'une durée de deux mois, au 31 décembre 2005. Les chiffres présentés dans ce rapport sont des données pro forma historiques sur 12 mois élaborées à partir des informations extraites des comptes individuels des sociétés ayant procédé aux différents apports d'actifs.

Message du Président

“Mercialys, une dynamique de croissance, de réussite et de satisfaction de l'actionnaire”

Lors de l'introduction en Bourse de Mercialys en octobre 2005, vous avez été 28 000 actionnaires, individuels ou institutionnels européens prestigieux, à nous faire confiance en souscrivant massivement – 15 fois plus que nous ne pouvions satisfaire ! Depuis, le cours de notre Société a progressé de 16 % environ en cinq mois.

Devant ces témoignages de confiance, nous nous sommes appliqués à respecter nos engagements 2005, tant au niveau de la gouvernance d'entreprise et de la constitution d'équipes performantes et motivées, que dans l'atteinte des objectifs opérationnels que nous nous étions fixés, et avons posé en un temps record les bases solides sur lesquelles Mercialys se développera dès 2006.

L'activité des centres commerciaux en France s'est correctement tenue en 2005 malgré une croissance de la consommation modérée (+ 2 % en 2005) et des fréquentations à peu près stables. Les centres commerciaux de taille moyenne (la spécialité de Mercialys), grâce à l'attrait de la proximité, à leur praticité et à l'amélioration de leur merchandising, ont continué à présenter une activité locative en sur-performance par rapport au marché, faisant mieux que les grands centres régionaux et à peu près aussi bien que les unités de centre-ville.

Dans ce contexte, le périmètre de la Société étant resté constant en 2005, les performances de Mercialys ont reposé sur la croissance organique, ce qui les rend intéressantes et prometteuses.

Son activité en 2005, année de sa création, de son introduction en Bourse et de sa mise en place opérationnelle, reflète ainsi la performance en matière de revalorisation locative et l'attractivité de ses galeries soutenues par la forte croissance de l'indice ICC⁽³⁾ qui a bénéficié à l'ensemble du secteur. En effet, la variation du chiffre d'affaires des Grands Centres (+ 2,6 %), qui a crû nettement plus vite que les indices

CNCC⁽⁴⁾ (+ 1,5 %), et la hausse de la part des loyers variables attestent de la bonne santé des partenaires-enseignes de Mercialys qui bénéficient de l'efficacité de la politique marketing mise en œuvre.

Les résultats sont partout au rendez-vous avec des loyers facturés, un cash-flow et un résultat net pour 2005 en hausse respectivement de + 7,3 %, + 7,6 % et + 8,7 %, légèrement supérieure aux objectifs annoncés lors de l'introduction en Bourse. L'actif net réévalué par action a augmenté de 9,3 % au deuxième semestre 2005, reflet de l'attractivité du secteur et de la qualité des actifs de Mercialys.

Ceci nous permet de proposer à l'Assemblée générale des actionnaires le versement d'un dividende de 0,59 euro par action, soit 3,25 % du prix d'introduction, qui sera versé seulement six mois environ après votre souscription.

Cette tendance devrait se maintenir en 2006, portée par le déploiement sur l'ensemble du territoire d'enseignes nationales et internationales dynamiques, et la vague de LBOs⁽⁵⁾ primaires ou secondaires sur des enseignes de distribution qui, à chaque opération, incitent ces enseignes à accélérer leur développement (“build up”), créant ainsi une pression de la demande et soutenant les valeurs locatives.

2006 s'annonce l'année de vérité pour les foncières. Alors que 2005 a connu une progression record de l'indice ICC, 2006 connaîtra une évolution de l'indice proche de ses planchers historiques. Dans ce contexte, le talent des équipes s'exprimera pleinement et fera la différence, notamment à travers leur capacité à valoriser le potentiel de réversion de leur portefeuille et à sélectionner les investissements les plus prometteurs.

(3) Indice du coût de la construction

(4) Conseil National des Centres Commerciaux

(5) Leveraged buy-out



“Le cours de notre Société a progressé de 16 % environ en 5 mois depuis l’introduction en Bourse”

Jacques EHRMANN
Président-Directeur Général
de Mercialis

Votre toute jeune Société est particulièrement bien armée pour franchir ce cap important :

- Depuis le 1^{er} novembre 2005, votre Société a opté pour le statut SIIC, dont l'intérêt a été encore renforcé par le volet “SIIC 3”, promulgué en décembre, permettant à toute société cédant un actif à une SIIC de voir son impôt sur la plus-value réduit de moitié. Ce nouvel atout, qui s'ajoute au réseau d'apporteurs d'affaires et de développeurs de Casino, et à la structure financière de Mercialis, tournée vers le développement, constitue un gage pour sa croissance externe.
- Mercialis a également accès au pipeline d'opérations de promotion de Casino, sous forme d'options d'achats : ce pipeline s'est accru de 30 % (263 millions d'euros à fin 2005) depuis l'introduction en Bourse. Deux options d'achat ont déjà fait l'objet de notification de levée par Mercialis à Casino suite aux décisions du Comité des investissements (les membres du Comité originaires de Casino n'ont pas pris part au vote, comme prévu dans notre gouvernance) et de votre Conseil d'administration en décembre 2005. Elles portent sur des galeries commerciales à Poitiers et Clermont-Ferrand, qui seront livrées en octobre et décembre 2006, d'une valeur totale de 43 millions d'euros.

- Ses perspectives pour 2006 sont conformes à celles qui ont été communiquées lors de l'introduction en Bourse en matière de revenus locatifs (objectif + 5 à + 7 %) et de cash-flow (+ 12 à + 15 %). Le faible indice ICC devra être compensé par le travail des équipes – complétées et renforcées – sur les revalorisations locatives. Elles pourront travailler sur un large portefeuille de 400 baux en cours de renouvellement ou de recommercialisation. Elles achèveront également la commercialisation des nouvelles galeries de Poitiers et Clermont-Ferrand qui sont particulièrement bien engagées. Les équipes en charge des investissements en sont déjà à 68 % de leur objectif annuel de 100 millions d'euros. Elles poursuivront leur action pour compléter 2006 et entamer 2007.

Nous avons tenu la totalité de nos engagements pour 2005.

Nous sommes pleinement mobilisés pour 2006 pour accentuer cette dynamique de croissance, de réussite et de satisfaction de l'actionnaire.

Merci de votre confiance et de votre fidélité.

Jacques Ehrmann,
Président-Directeur Général



1 **Géry ROBERT-AMBROIX**
Directeur Général Délégué

Diplômé d'HEC, 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 CGIS, pôle immobilier du groupe Vivendi Universal, devenu depuis Nexity. En 2000, il devient membre du Comité de direction de Sari Management et Directeur de la filiale Sari Gestion. Il intègre deux ans plus tard le groupe Affine où il exerce les fonctions de Directeur de la gestion d'actifs et du crédit-bail immobilier. Il rejoint le groupe Casino en mai 2005.

2 **Jean-Marc GOTHARD**
Directeur Grands Centres

Après des études aux Etats-Unis, Jean-Marc Gothard entre chez Athlete's Foot USA où il occupe le poste de Directeur des achats, avant de rejoindre le groupe Rallye comme Directeur de l'exploitation d'Espace aménagement, société en charge de 35 centres commerciaux. Il dirige ensuite le centre commercial des Ulis pour la société SCC, puis ceux de Belle-Epine et Boissenart pour Segece. Il poursuit son parcours chez AtisReal Auguste Thouard en tant que Directeur du département commerce. Il a rejoint Mercalys en novembre 2004.

3 **Bruno DUGAS**
Directeur Centres Locaux

Licencié en droit, Bruno Dugas est d'abord Directeur commercial réseau supérette du groupe Casino et Responsable du développement réseau supérettes Nord-Est. Il est promu ensuite Directeur Régional centres commerciaux Nord-Est, puis Directeur Régional Sud-Est (direction de 23 centres commerciaux).

4 **Catherine OULE**
Directeur Général Adjoint

Catherine Oulé est diplômée de l'ESSEC. Elle dirige pendant cinq ans une société de commercialisation de produits d'optique médicaux en Allemagne. Elle devient ensuite Responsable grands comptes au sein de Fichet Bauche, avant d'être recrutée comme Directeur marketing par CGEA Transport (Connex - groupe Veolia). Après cette expérience, elle devient Directeur des opérations d'Espace Expansion où elle est en charge de sites dits "à fort effet de levier". Elle a notamment mis au point et mené la restructuration du centre commercial de Bordeaux Meriadeck. Depuis 2000, elle est Directeur associé dans sa propre structure de conseil en immobilier commercial, SIMPLI CT. Elle a rejoint le groupe Casino en mai 2005.

5 **Jacques EHRMANN**
Président-Directeur Général

Diplômé d'HEC, Jacques Ehrmann a débuté sa carrière comme Responsable régional du développement puis Directeur du développement de Méridien SA. En 1989, il devient Secrétaire Général en charge des acquisitions, du développement et des affaires juridiques de la Société des Hôtels Méridien. Il rejoint Eurodisney en 1995 en qualité de Directeur Général de Disneyland Paris Imagineering. En 1997, il intègre le groupe Club Méditerranée comme Directeur du développement, du patrimoine et de la construction. En 2000, il devient Directeur Général de la division "Nouvelles activités". Il dirige les activités immobilières et expansion de Casino depuis 2003.

6 **Marie-Flore BACHELIER**
Directeur Financier

Diplômée de Sup de Co Le Havre-Caen, Marie-Flore Bachelier a débuté sa carrière dans le groupe AXA où elle a occupé différentes fonctions à la Direction technique Vie d'AXA Assurances et au sein de la Direction immobilière du Groupe. En 1995, elle prend la responsabilité de la Direction Reporting Groupe et Contrôle Financier des portefeuilles d'AXA Real Estate Investment Managers France. En 1999, elle rejoint la Direction de la Communication Financière du groupe AXA en qualité d'Adjointe du Directeur de la Communication Financière, plus particulièrement en charge de la relation avec les agences de notation et avec les investisseurs institutionnels et de la communication sur les opérations financières exceptionnelles du groupe AXA. Elle a rejoint Mercalys en mars 2006.

7 **Lia CHAMPETIER DE RIBES**
Asset Manager

Architecte DPLG et titulaire d'un DESS de Management de l'immobilier de l'Université Paris-Dauphine, Lia Champetier de Ribes a travaillé dans différents cabinets d'architecture avant de rejoindre la société Locindus en qualité de Responsable immobilier. En charge de l'analyse des dossiers d'investissement, elle a notamment assuré l'étude des dossiers d'acquisition ainsi que la maîtrise d'ouvrage déléguée sur des opérations de construction de surfaces commerciales. Elle a rejoint Mercalys en février 2006.

Le 12 octobre, Mercialys a été introduite sur l'Eurolist compartiment A à 18,13 €

- Le marché a bien accueilli l'IPO innovante de Mercialys. Cette confiance se voit confortée par la tenue des promesses faites pour 2005.
- Le maintien de cette confiance se voit également encouragé par des avancées majeures pour 2006 après seulement 3 mois d'exercice.

Cours au 17 mars 2006 **21,10 €**

+ 16 % depuis l'introduction en Bourse

Bénéfice par action 2005 : 0,70 €⁽¹⁾

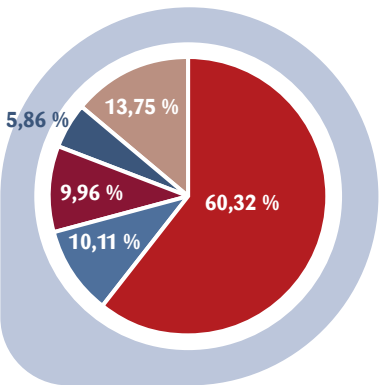
Dividende par action 2005 : 0,59 €⁽¹⁾⁽²⁾

Actif net réévalué par action au 31 décembre 2005 : 17,07 €⁽¹⁾

(1) Basé sur le nombre d'actions en fin d'année 2005 de 72 918 918 et sur les comptes pro forma 2005 .

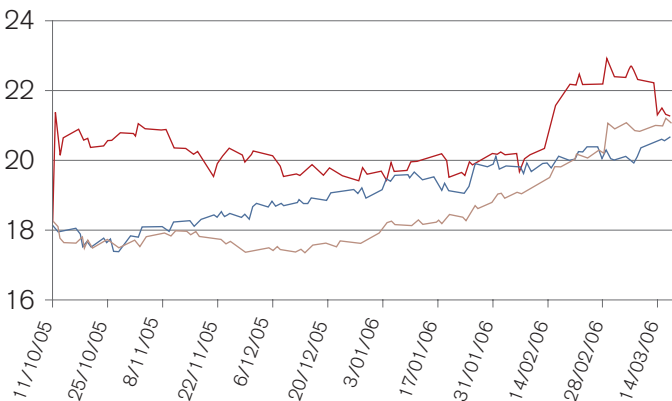
(2) Soumis à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires du 27 avril 2006.

Répartition du capital au 17 mars 2006



- Groupe Casino (y compris autodétention)
- Groupe AXA
- Groupe BNP Paribas
- Groupe Generali
- Autres

Evolution du cours de Bourse depuis l'introduction



- Mercialys (clôture)
- CAC40 (rebasé)
- EPRA Europe (rebasé)

Stratégie



Nîmes, Centre Cap Costières



Tours, Centre La Riche Soleil



Besançon, animation cirque



Nîmes, Centre Cap Costières

Mercialys, un acteur spécialisé dans les centres commerciaux en France

Mercialys a vocation à valoriser et à développer son patrimoine immobilier et à poursuivre son développement sur le marché immobilier commercial en France, en s'appuyant notamment sur une relation privilégiée avec le Groupe Casino. Dotée d'une structure financière solide lui donnant les moyens de mener une stratégie de développement ambitieuse, Mercialis s'est fixé un programme d'investissements de 500 millions d'euros sur 5 ans.

Cette ambition stratégique de la Société s'articule autour des trois axes clés suivants :

1- Accélération de la croissance organique par la valorisation du portefeuille actuel

- Déployer une stratégie marketing dynamique visant à surperformer les indices CNCC.
- Poursuivre les rénovations, les restructurations et les extensions de galeries marchandes.
- Accroître la rentabilité de ses actifs commerciaux actuels par une gestion dynamique des baux.
- Maintenir une politique de gestion locative efficace et réactive assurant un excellent taux d'occupation et de recouvrement des loyers.

2- Un développement qui s'appuie en partie sur l'accès exclusif prioritaire aux projets de promotion et d'acquisition du Groupe Casino

- Avec un pipeline de promotion évalué à 263 millions d'euros au 31 décembre 2005.

3- Un développement complété par une politique dynamique d'acquisition d'actifs existants à fort potentiel de revalorisation, consistant notamment à :

- Renforcer sa participation dans les copropriétés où Mercialis est déjà présente, afin d'aboutir dès que possible à la pleine propriété des galeries marchandes ;
- Tirer parti du nouveau dispositif fiscal dit "SIIC 3" qui permet à un détenteur d'actif immobilier de vendre celui-ci à une SIIC en bénéficiant d'une imposition réduite de moitié sur les plus-values.



Tours, Centre La Riche Soleil



Brest, défilé de mode



Niort, centre Niort-Est

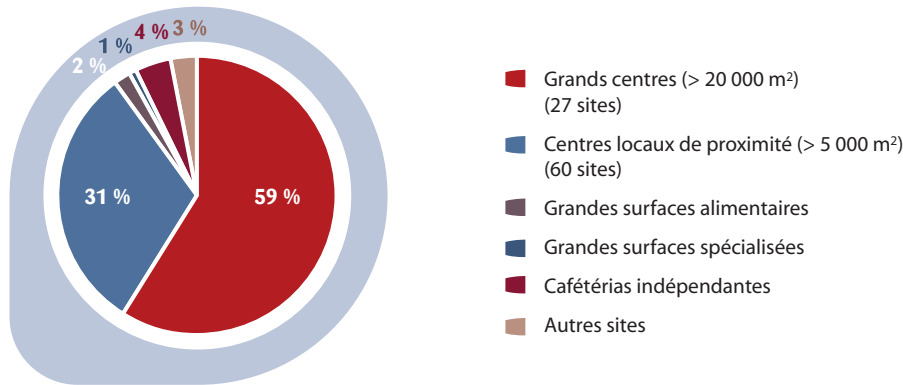


Chenove, théâtralisation des façades



“Un programme
d’investissements
de 500 millions
d’euros sur 5 ans”

Un portefeuille d'actifs cohérent

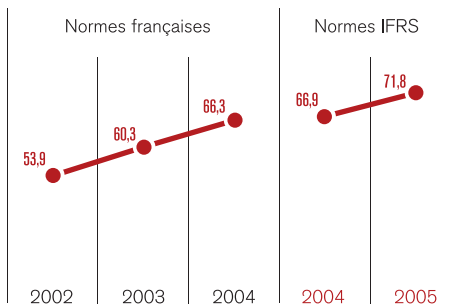


90 % des loyers proviennent des sites de plus de 5 000 m²

Une croissance rentable soutenue

Loyers facturés

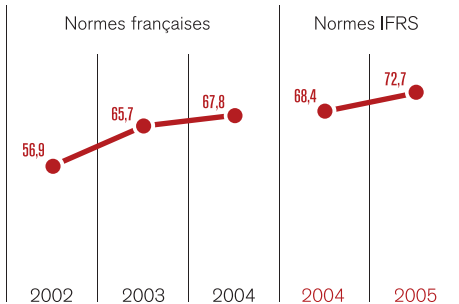
en millions d'euros - pro forma



Variation 2005/2004 : + 7,3 %

Revenus locatifs

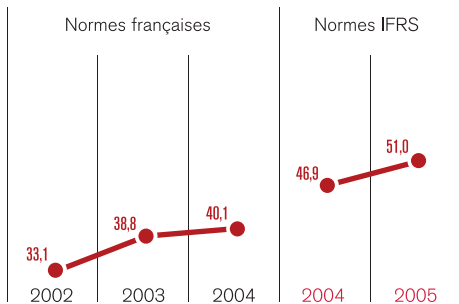
en millions d'euros - pro forma



Variation 2005/2004 : + 6,2 %

Résultat net

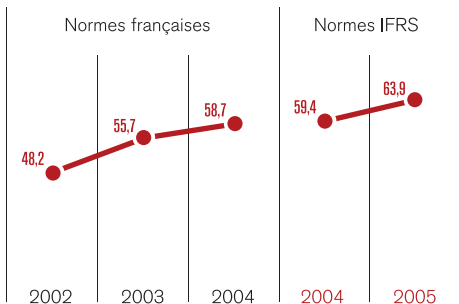
en millions d'euros - pro forma



Variation 2005/2004 : + 8,7 %

Cash-flow

en millions d'euros - pro forma



Variation 2005/2004 : + 7,6 %

Rapport du Conseil d'administration 2005

11 Rapport d'activité

15 Rapport financier

21 Patrimoine et évaluation

31 Stratégie, investissements
et objectifs

35 Vie boursière

41 Gouvernement d'entreprise

67 Développement Durable

71 Organisation du groupe Mercialys

77 Analyse et couverture des risques

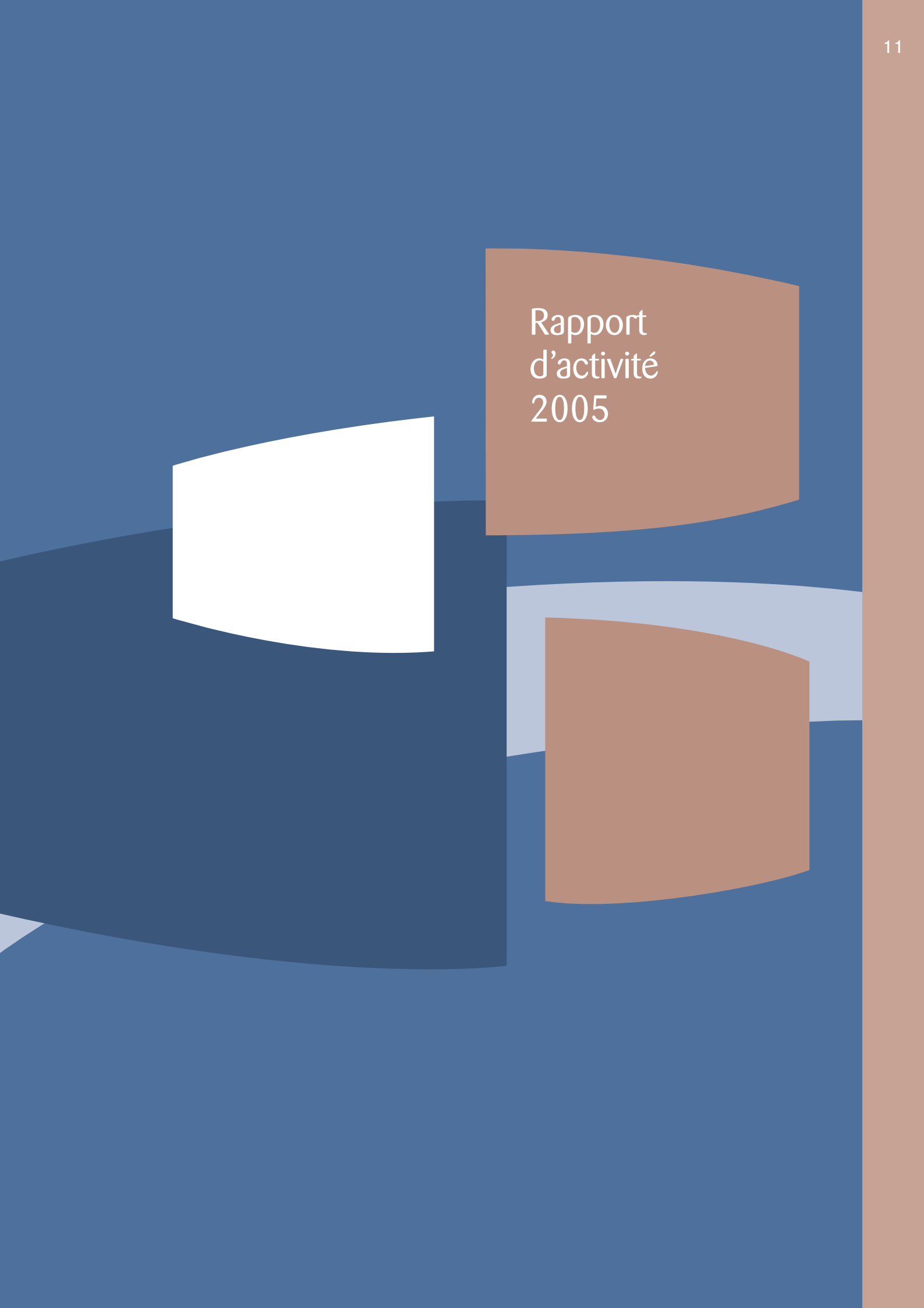
91 Comptes consolidés

109 Comptes sociaux

121 Informations financières pro forma

127 Résolutions

131 Informations complémentaires

The image features an abstract composition of overlapping geometric shapes. A large, dark blue shape occupies the lower-left portion. A white, trapezoidal shape is positioned in the center-left. To the right of the white shape is a brown, trapezoidal shape containing the text 'Rapport d'activité 2005'. Below this brown shape is another brown, trapezoidal shape. The background is a solid blue color. A vertical orange-brown bar runs along the right edge of the page.

Rapport
d'activité
2005

Rapport d'activité

(Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2005 et comptes pro forma 2005)

Après l'esquisse de reprise économique entamée en France en 2004 (croissance du PIB à +2,3 % selon l'INSEE), la tendance est revenue en 2005 à un niveau plus modeste de +1,4 %. Principal moteur de cette croissance, la consommation des ménages a augmenté de 2 % malgré une certaine prudence des consommateurs.

L'activité de Mercialis bénéficie ainsi d'un contexte économique correct en 2005, avec des fréquentations stables, et les perspectives 2006 s'inscrivent dans une conjoncture a priori en ligne avec 2005.

L'industrie des Centres Commerciaux a été dynamisée par deux phénomènes spécifiques :

- le déploiement d'enseignes internationales dynamiques sur tout le territoire (Zara, Mango, Douglas...)
- l'amplification des LBOs sur des enseignes de distribution qui, dans la majorité des cas, incitent celles-ci à une logique de déploiement accéléré, créant ainsi une nouvelle demande de surfaces commerciales et une hausse des valeurs locatives.

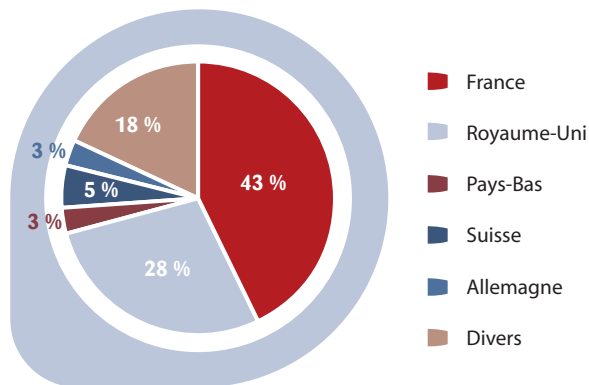
Ainsi la croissance des centres commerciaux s'est-elle établie à +2,8 % en 2005 à périmètre comparable et à +1,5 % à commerces constants (source CNCC).

Une introduction en Bourse réussie et un comportement boursier dynamique

Mercialis est aujourd'hui une foncière "Pure Player" dans le secteur très porteur de l'immobilier commercial, et le troisième acteur français coté avec un patrimoine d'une valeur supérieure à un milliard d'euros. Cette opération est considérée comme l'illustration de la réussite du nouveau régime SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée), et en particulier de son deuxième volet relatif à l'apport d'actifs à une SIIC.

L'opération a été particulièrement bien accueillie par le marché en étant sursouscrite 15 fois, le cours d'introduction retenu l'ayant été au plus haut de la fourchette, à 18,13 euros par action. L'augmentation de capital de 230 millions d'euros a été plébiscitée aussi bien par les investisseurs institutionnels (plus de 200), que par les investisseurs individuels, puisque plus de 28 000 d'entre eux ont souscrit à l'émission. La demande privée représentait 70 % du placement total avant sa réduction à 19 %.

En ce qui concerne les investisseurs institutionnels, la demande a émané d'investisseurs de plusieurs pays européens, avec la répartition suivante :



Depuis l'introduction en Bourse, le titre Mercialis a progressé sensiblement, atteignant 21,10 euros au 17 mars 2006, en hausse de plus de 16 % par rapport au cours d'introduction.

Des objectifs 2005 tenus

Les objectifs annoncés lors de l'introduction en Bourse le 12 octobre 2005 ont été tenus, comme en témoignent les chiffres de l'année 2005 présentés pro forma. Mercialis, afin d'adopter le régime fiscal des SIIC, a clos en 2005 deux exercices comptables, le premier du 1^{er} janvier au 31 octobre 2005, et le second du 1^{er} novembre au 31 décembre 2005 et n'a eu une activité effective qu'à compter du 14 octobre 2005, date d'effet des opérations d'apport des actifs immobiliers.

Sur la base des comptes pro forma 2005, les loyers facturés en 2005 ont augmenté de 7,3 %, au-delà de la fourchette annoncée comprise entre 6 et 7 %. Le résultat net, part du Groupe, s'est accru de 8,7 % et ressort à 51,0 millions d'euros, représentant un bénéfice net par action pro forma de 0,70 euro (sur la base de 72 918 918 actions au 31 décembre 2005).

La marge brute d'autofinancement s'est élevée à 63,9 millions d'euros soit une amélioration de 7,6 % supérieure à l'objectif fixé entre +6 et +7 %.

En accord avec l'engagement pris lors de l'introduction en Bourse, un dividende de 0,59 euro par action sera soumis à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires du 27 avril 2006. Ce dividende correspond à un rendement de 3,25 % par rapport au cours de Bourse d'introduction de 18,13 euros.

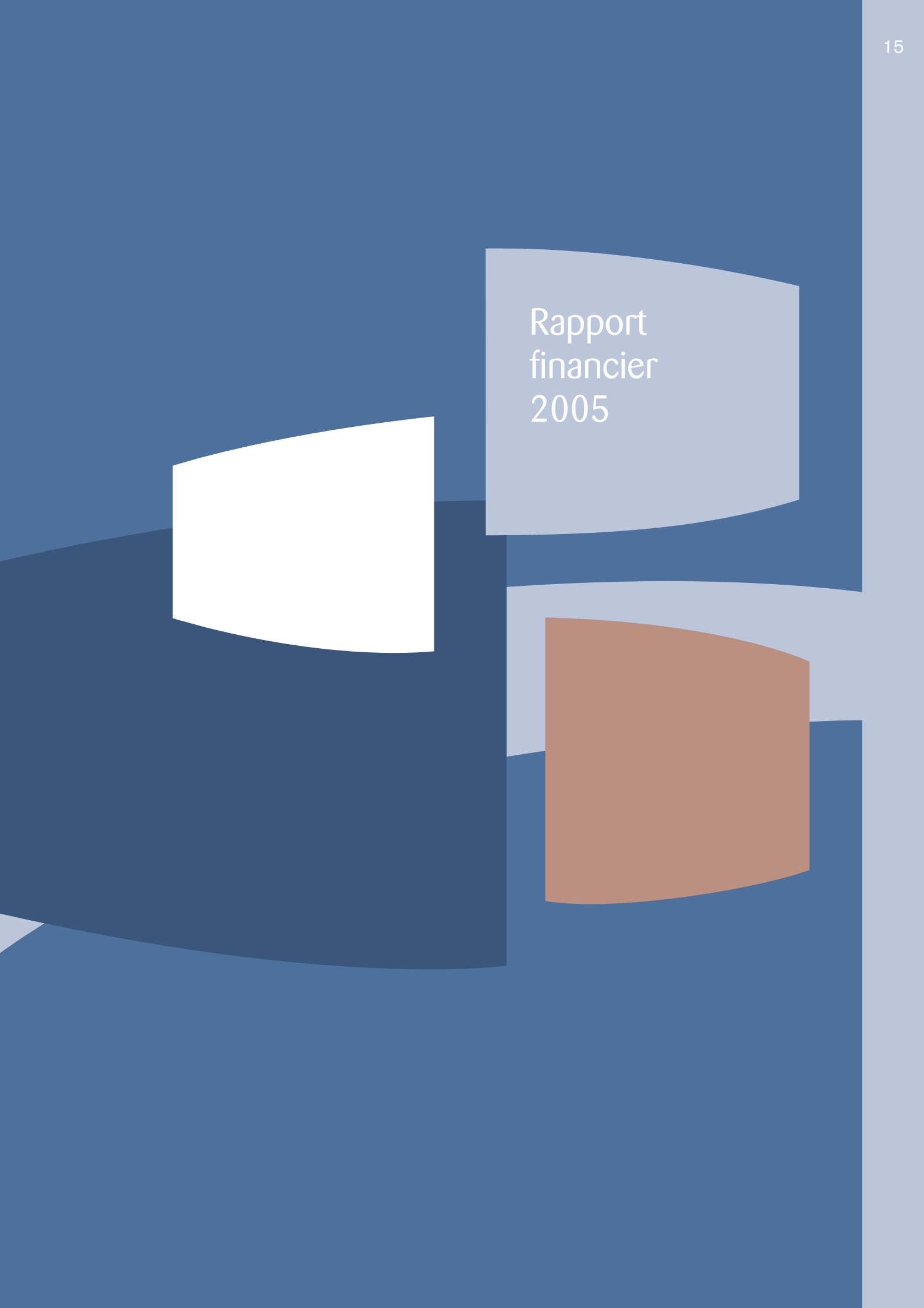
Une politique dynamique dans les Grands Centres Commerciaux

Les Grands Centres Commerciaux de Mercialys ont connu une bonne année 2005 avec un chiffre d'affaires des commerçants en croissance de 2,6 % à commerces constants, contre + 1,5 % en moyenne dans les Grands Centres Commerciaux sur le territoire français (source CNCC).

Ce chiffre résulte directement de plans d'actions stratégiques adaptés, mis en place par les équipes Mercialys. L'emploi de véritables outils de valorisation du patrimoine permet de mener des actions quotidiennes visant à dynamiser les sites au travers d'études géomarketing, de choix de positionnement des centres, de mix enseignes, de communication, publicité et animations spécifiques.

Par exemple, afin de valoriser l'image de son centre de Dijon Chenôte, Mercialys a créé l'étonnement sur sa zone de chalandise par l'habillage événementiel des façades principales du centre. Cet habillage a permis de mettre en scène la nouvelle identité visuelle du centre, de théâtraliser les façades et d'améliorer sa visibilité depuis les axes routiers.

Mercialys a également accompagné les commerçants en renforçant leur communication sur la fin d'année et en réalisant un plan d'animation original axé sur les enfants (Harry Potter et Safari zoo) et sur la mode (soirée privée, défilés). A la suite de ces actions, la fréquentation a progressé au cours du quatrième trimestre de plus de 20 %.



Rapport
financier
2005

Rapport financier

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les informations consolidées au 31 octobre 2005 et au 31 décembre 2005 sont établies selon les normes comptables internationales IAS/IFRS (les "IFRS") applicables à cette date et telles qu'approuvées par l'Union européenne à la date d'arrêté des comptes.

La date de transition aux IFRS est le 1^{er} janvier 2004. Compte tenu de l'absence d'activité en 2004, l'application des normes IFRS n'a eu aucun impact pendant l'exercice 2004, et dès lors aucune réconciliation n'a été rendue nécessaire.

Comptes pro forma

En 2005, Mercialis clôturé deux exercices sociaux. Le premier exercice a été clos par anticipation le 31 octobre 2005 afin de permettre l'adoption par la Société du régime fiscal favorable des SIIC (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées) dès le 1^{er} novembre 2005. Le premier exercice a eu une durée de 10 mois. Le deuxième exercice a eu une durée réduite à deux mois : ouvert le 1^{er} novembre, il a été clos le 31 décembre 2005.

Les résultats au 31 octobre 2005 ne sont pas significatifs puisqu'ils n'intègrent les produits et les charges attachés aux actifs immobiliers apportés à Mercialis qu'à partir du 14 octobre 2005, date d'effet des apports. Aussi, et afin de permettre une analyse des résultats sur une période annuelle, des comptes de résultat pro forma sont présentés.

Les comptes de résultat pro forma pour les exercices 2004 et 2005 sont établis selon des méthodes comptables et avec un périmètre identique à celui utilisé pour les comptes arrêtés au 31 décembre 2005. Ils ont été élaborés à partir des informations issues des comptes individuels des sociétés du Groupe AXA (SCI Vendôme Commerces) et du Groupe Casino qui ont procédé aux apports en date du 14 octobre 2005 (IGC, Dinetard, Uranie, les Béguines, SFEHS) ou dont les parts sociales ont été apportées à la Société (SCI Bourg-en-Bresse Kennedy, SCI Toulon Bon Rencontre et SCI Kerbernard). Ils font ressortir le résultat qui aurait été celui du Groupe si l'opération d'apport était intervenue au 1^{er} janvier 2004.

Revenus locatifs

Les revenus locatifs comprennent pour l'essentiel les loyers facturés par la Société, auxquels s'ajoutent pour une part limitée les droits d'entrée versés par les locataires.

En pro forma sur 12 mois, les loyers facturés représentent 71,8 millions d'euros pour 2005, contre 66,9 millions d'euros pour 2004, soit une hausse de 7,3 %.

Les loyers de l'exercice clos le 31 décembre 2005, soit deux mois d'exercice, se sont élevés à 11 698 000 euros contre 3 359 000 euros au titre de l'exercice précédent (au 31 octobre 2005).

(en millions d'euros)	Pro forma 2004	Pro forma 2005
Loyers facturés	66,9	71,8
Droit d'entrée	1,5	0,8
Revenus locatifs	68,4	72,7
Charges locatives et impôt foncier		
non refacturables	(1,4)	(1,3)
Charges sur immeuble	(3,6)	(3,5)
Loyers nets	63,5	67,9

La progression des loyers facturés en 2005 de + 7,3 % correspond en quasi-totalité à une croissance organique l'effet périmètre étant limité à l'acquisition de deux moyennes surfaces à Cusset et à Niort en cours d'année 2005, ainsi que d'un actif à Toulouse en toute fin d'année, soit un effet non significatif sur les loyers 2005.

Cette augmentation de 4,9 millions d'euros a pour origine :

- L'indexation des loyers pour 3,4 millions d'euros.
- Le renouvellement de baux, les recommercialisations et la croissance du loyer variable pour 1,4 million d'euros.
- Le changement de périmètre pour 0,1 million d'euros.

L'indexation 2005 correspond, dans la grande majorité des baux, à la variation de l'indice ICC⁽¹⁾ comprise entre le deuxième trimestre 2003 et le deuxième trimestre 2004. Elle a impacté les loyers dès le premier trimestre 2005 et a été particulièrement forte sur l'exercice.

Le potentiel de réversion⁽²⁾ extrait des baux existants de Mercialis (c'est-à-dire les renouvellements de baux arrivés à échéance, les remplacements de commerçants par de nouvelles enseignes, les nouveaux baux issus de projets de restructuration) s'est traduit en 2005 par le renouvellement ou la recommercialisation de 87 baux générant une croissance des loyers de plus de 27 % sur une base annualisée.

Mercialis bénéficiera dans les prochaines années d'un potentiel significatif de revalorisation de ses loyers comme en témoigne l'échéancier de ses baux :

		Part des baux échus /
Echéancier des baux		Loyer total
Antérieur au 31/12/2005 ^(*)	399 baux	16 %
2006	172 baux	15 %
2007	99 baux	5 %
2008	114 baux	7 %
2009	85 baux	5 %
2010	182 baux	6 %
2011	257 baux	12 %
2012	267 baux	15 %
2013	134 baux	7 %
2014	113 baux	5 %
2015	79 baux	4 %
Au-delà	50 baux	3 %
Total	1 951 baux	100 %

(*) en cours de renouvellement amiable ou contentieux

(1) Indice du coût de la construction.

(2) Capacité à augmenter la valeur locative annuelle lors d'une relocation ou d'une négociation de renouvellement d'un bail.

Mercialys dispose ainsi au 31 décembre 2005 d'un stock important de baux arrivés à échéance. Celui-ci s'explique par des négociations en cours, des procédures en cours (certaines renégociations sont finalisées par l'intermédiaire d'un juge des loyers), des refus de renouvellement avec paiement d'une indemnité d'éviction, des négociations globales par enseignes, des temporisations tactiques...

Le tableau suivant présente la répartition des loyers facturés à des tiers et aux enseignes du Groupe Casino en 2005 (en pro forma sur 12 mois) :

(en millions d'euros)	Loyers 2005	En %
Loyers facturés à des tiers	57,5	80 %
Loyers facturés au Groupe Casino	14,3	20 %
Total des loyers	71,8	100 %

Les loyers perçus par Mercialys proviennent d'enseignes très diversifiées, puisque, à l'exception des Cafétérias Casino (15 %) et de Feu Vert (5 %), aucun locataire ne représente plus de 2 % du loyer total. La répartition entre enseignes nationales et locales est la suivante :

	Nombre de baux	Loyers 2005 pro forma (en millions d'euros)	En %
Enseignes nationales	1 042	42	58 %
Enseignes locales	695	16	22 %
Cafétérias Casino	101	11	15 %
Autres enseignes			
Groupe Casino	113	3	5 %
Total des loyers	1 951	72	100 %

La structure des loyers perçus en 2005 confirme la forte prédominance, en termes de masse locative, des loyers à clause variable. Notons la place significative prise par la part variable du loyer, ce qui confirme la bonne santé des locataires de Mercialys : celle-ci représente 4 millions d'euros en 2005 contre 3,6 millions d'euros en 2004.

	En millions d'euros	En %	Nombre de baux
Baux avec clause variable	44,8	62,6 %	869
- dont Loyer Minimum Garanti	40,8	57,0 %	
- dont Loyer Variable	4,0	5,6 %	
Baux sans clause variable	26,8	37,4 %	1 082

Le taux d'effort⁽³⁾ se monte à 7,1 % pour l'ensemble des grands centres commerciaux (loyer + charges TTC/chiffre d'affaires TTC des commerçants), ce qui constitue un niveau assez modéré comparé aux pairs de Mercialys. Ce chiffre traduit à la fois le poids raisonnable 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.

Par ailleurs, le taux de recouvrement des créances en 2005 a été de 99,6 %, attestant de l'efficacité du *property manager*⁽⁴⁾ Sudeco dans le recouvrement des loyers. Enfin, le taux d'occupation financier s'est élevé à 97,6 %, proche du niveau optimal.

(3) Rapport entre le loyer payé par un commerçant et son chiffre d'affaires.

(4) Responsable de la gestion locative des sites.

Les revenus locatifs comprennent également les droits d'entrée payés en sus du loyer par les locataires lors de la conclusion du bail. En pro forma sur 12 mois, ils représentent 0,8 million d'euros pour 2005 contre 1,5 million d'euros pour 2004. Leur faible montant en 2005 s'explique par le fait qu'aucune nouvelle galerie marchande n'a été livrée durant l'année.

Les droits d'entrée se sont élevés à 39 000 euros au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2005 (deux mois d'exercice), alors qu'ils étaient nuls lors de l'exercice précédent.

Loyers nets

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 refacturés aux locataires, ainsi que les charges sur immeubles (composées principalement des honoraires de gestion locative versés au *property manager* et non refacturés et de certaines charges directement imputables à l'exploitation des sites).

Les charges entrant dans le calcul des loyers nets représentent en pro forma sur 12 mois 4,8 millions d'euros pour 2005 contre 5,0 millions d'euros pour 2004. Le taux de refacturation aux locataires de l'impôt foncier et des charges locatives a donc légèrement progressé pour atteindre 95,2 % sur l'année 2005 alors qu'il s'élevait à 94,7 % en 2004.

Ces charges représentent 617 000 euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2005, contre 170 000 euros pour l'exercice précédent (au 31 octobre 2005).

Les loyers nets des charges directement affectables aux immeubles représentent en pro forma sur 12 mois 67,9 millions d'euros pour 2005 contre 63,5 millions d'euros pour 2004, soit une progression de 7,0 %.

Ils se sont élevés à 11 120 000 euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2005, contre 3 189 000 euros au cours de l'exercice précédent.

Charges de personnel

Les charges de personnel correspondent à l'ensemble des coûts des équipes de direction et de gestion des 24 personnes qui ont été transférées en décembre 2005 dans Mercialys. Pour la période antérieure au transfert, les frais correspondants ont été refacturés par les sociétés employeuses et figurent sur la ligne "Charges de personnel" pour les comptes pro forma 2005 et 2004 pour lesquels ils sont présentés par nature et sur la ligne "Autres charges" pour les exercices clos au 31 octobre et au 31 décembre 2005.

En 2005, ces charges se sont élevées à 2,7 millions d'euros contre 2,3 millions d'euros en 2004.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2005, elles représentaient un montant de 324 000 euros.

Autres charges

Les autres charges comprennent principalement les frais liés aux ouvertures des nouveaux centres, la participation de Mercialys aux frais de communication des centres commerciaux et les coûts de structure. Ces coûts de structure regroupent principalement 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.

En 2005, elles se sont élevées à 2,6 millions d'euros contre 2,3 millions d'euros en 2004.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2005, elles représentaient un montant de 1 255 000 euros contre 329 000 euros pour l'exercice clos le 31 octobre 2005.

Amortissements et provisions

Sur une période annuelle, la dotation aux amortissements s'élève à 12,9 millions d'euros en 2005, en augmentation de 3,7 % par rapport à celle de l'année 2004. Cette hausse s'explique par les investissements réalisés en 2005 et dans le courant de l'année 2004.

Elle s'est élevée à 2 332 000 euros au 31 décembre 2005, contre 634 000 euros au 31 octobre 2005.

Résultat opérationnel

Sur une période de 12 mois, le résultat opérationnel s'élève à 50,6 millions d'euros en 2005 contre 47,0 millions d'euros en 2004, soit une progression de 7,7 %. Cette progression reflète l'accroissement des loyers nets et la bonne maîtrise des charges opérationnelles.

Le résultat opérationnel de l'exercice clos au 31 décembre 2005 s'élève à 7 329 000 euros, alors que celui de l'exercice précédent s'était élevé à 2 244 000 euros.

Résultat financier

Le résultat financier enregistre en charge les frais financiers attachés au contrat de crédit-bail de Tours La Riche Soleil et en produit la rémunération de la trésorerie positive résultant de l'activité, des dépôts de garantie perçus des locataires et, depuis le 14 octobre 2005, du produit de l'augmentation de capital de 230 millions d'euros.

En pro forma sur 12 mois, il représente une charge de 0,1 million d'euros en 2004 et un produit de 0,7 million d'euros en 2005.

Pour l'exercice clos le 31 octobre 2005, le produit s'élevait à 230 000 euros et à 823 000 euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2005.

Impôt

Le régime fiscal des SIIC exonère d'impôt sur les sociétés les résultats provenant des activités immobilières, à condition qu'au moins 85 % du résultat issu des revenus locatifs et 50 % des plus-values de cession d'actifs immobiliers soient distribués.

La charge d'impôt au compte de résultat correspond à l'imposition des revenus financiers générés par la trésorerie minorés d'une quote-part des frais généraux de la société affectée au secteur imposable.

En pro forma sur 12 mois, l'impôt s'élève à 0,3 million d'euros en 2005 et il aurait été nul en 2004.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2005, le montant de l'impôt s'élève à 278 000 euros, contre 782 000 euros au titre de l'exercice précédent alors que la société n'avait pas encore opté pour le régime SIIC.

Résultat net

Pour l'année 2005 en pro forma sur 12 mois, le résultat net s'élève à 51,0 millions d'euros contre 46,9 millions d'euros l'année précédente.

Il s'est élevé à 7,874 millions d'euros au 31 décembre 2005 contre 1,692 million d'euros au 31 octobre 2005.

Les intérêts minoritaires ne sont pas significatifs.

En pro forma sur 12 mois, le résultat net, part du Groupe, s'élève à 51,0 millions d'euros en 2005, contre 46,9 millions d'euros en 2004, soit une progression de 8,7 %.

Le résultat net, part du Groupe, s'est établi à 7,869 millions d'euros au 31 décembre 2005, contre 1,690 million d'euros au 31 octobre 2005.

Capacité d'autofinancement

La capacité d'autofinancement 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.

Sur une période annuelle en pro forma, elle est en augmentation de 7,6 %, à 63,9 millions d'euros en 2005 contre 59,3 millions d'euros au titre de l'année 2004.

Elle s'élève à 10,138 millions d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2005, contre 2,296 millions d'euros pour l'exercice précédent.

Investissements

En pro forma sur 12 mois, le montant des investissements a atteint 7,3 millions d'euros en 2005, contre 19,7 millions d'euros en 2004.

Outre les investissements récurrents qui correspondent aux opérations d'entretien et de rénovation du patrimoine existant, les principales acquisitions réalisées au cours des deux dernières années sont les suivantes :

- en 2005, acquisition de deux moyennes surfaces à Cusset et Niort, et acquisition de lots d'une galerie marchande à Toulouse Saint-Georges,
- en 2004, acquisition de la galerie marchande de Montpellier Celleneuve et de la cafétéria d'Angers.

Pour l'exercice achevé au 31 décembre 2005, les investissements s'élèvent à 2,576 millions d'euros, contre 1,641 million d'euros en octobre 2005.

Structure financière

La trésorerie du Groupe s'élève à 237,9 millions d'euros au 31 décembre 2005, contre 236,6 millions d'euros au 31 octobre 2005. Après déduction des dettes financières, la trésorerie nette est de 215,6 millions d'euros au 31 décembre, contre 214,3 millions d'euros au 31 octobre 2005.

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 1 121,0 millions d'euros au 31 décembre 2005 contre 1 113,1 millions d'euros au 31 octobre 2005.

La structure financière est solide et permettra d'assurer la distribution d'un dividende de 43,0 millions d'euros en 2006, soit 0,59 euro par action, que la Société s'est engagée à verser au titre de l'exercice 2005 (85 % du résultat pro forma 2005 sur 12 mois), ainsi que les besoins de financement liés à son plan d'investissements pour environ deux ans, et ce sans avoir recours à l'endettement. Au-delà, Mercialis financera son développement par de la dette.

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.

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

Calcul de l'ANR au 31 décembre 2005 (en millions d'euros)

Capitaux propres consolidés	1 121,0
Plus-values latentes sur actifs	124,0
Valeur vénale actualisée	1 027,0
Valeur nette comptable consolidée	(903,0)
Actif net réévalué en valeur de remplacement	1 245,0
Droits et frais de cession d'actifs	(61,6)
Actif net réévalué en valeur de liquidation	1 183,4

Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Après deux mois d'exercice en 2006, les équipes Mercialys ont su relever les objectifs qui leur avaient été fixés et ont déjà engagé plusieurs actions majeures :

Accord de renouvellement des baux Feu Vert

27 baux de neuf ans de l'enseigne leader dans l'entretien-auto sont arrivés à échéance au 31 décembre 2005.

Sur ces 27 baux ayant fait l'objet d'un accord de renouvellement, 25 font partie du périmètre Mercialys et représentent 3,2 % de la masse globale des loyers facturés par Mercialys.

Un accord en vue de leur renouvellement a été finalisé sur les bases suivantes : hausse du loyer minimum garanti de 203 milliers d'euros, soit + 9,1 % (122 euros/m² moyen) et conversion en baux institutionnels de 10 ans.

Ce résultat est tout à fait satisfaisant pour les deux parties, si l'on considère que cette activité et les locaux commerciaux eux-mêmes, situés sur les parkings des centres, ne peuvent pas se voir appliquer les loyers et les augmentations pratiqués à l'intérieur des galeries.

Accord de renouvellement de 84 baux Cafétéria Casino

Le renouvellement des baux de 84 cafétérias Casino arrivant à échéance a été signé courant avril. Aux termes de cet accord, les baux renouvelés seront de type institutionnel avec une durée de 12 ans, contre 9 ans précédemment. Ils donneront lieu à une majoration de loyer de 984 milliers d'euros sur une base annuelle, représentant une hausse de 11,5 % par rapport au loyer précédent. La date d'effet de ces renouvellements étant anticipée au 1^{er} avril 2006, elle contribuera à la hausse des loyers facturés au titre de l'année 2006 pour un montant de 738 milliers d'euros.

Une négociation active de partenariats avec les enseignes

L'introduction en Bourse a accru la visibilité de Mercialys. Son positionnement comme acteur incontournable des centres commerciaux et sa politique dynamique de valorisation de ses actifs lui permet de capter des enseignes phares. Certains de nos partenaires ont ainsi manifesté un regain d'intérêt pour nos galeries et des contacts ont été pris avec de nouvelles enseignes.

Une négociation cadre est en cours sur de nombreux sites afin de développer un partenariat avec le Groupe Inditex, propriétaire d'enseignes de référence telles que Zara ou Bershka, susceptibles de renforcer l'attractivité des centres.

Des levées d'options d'achat sur des programmes de promotion du Groupe Casino

Mercialys a saisi les opportunités de croissance qui lui sont apportées par son partenariat avec le Groupe Casino en levant ses options d'achat sur les centres de Clermont-Ferrand et Poitiers pour un montant global de 43 millions d'euros.

→ Clermont-Ferrand – Le Brezet :

Une extension du centre est actuellement en cours de réalisation, le nombre de boutiques passant de 27 à 47 sur une surface totale de 30 000 m².

Déjà, 70 % des lots nouvellement créés sont commercialisés, sur la base d'un loyer moyen supérieur à 450 euros/m², dépassant ainsi les objectifs. L'ouverture est prévue en décembre 2006.

→ Poitiers – Beaulieu :

Une extension de 6 000 m² est en cours, le nombre de boutiques passant ainsi de 44 à 65. Plus de 65 % des lots nouvellement créés sont commercialisés, sur la base d'un loyer moyen supérieur à 400 euros/m², dépassant également les objectifs. L'ouverture est prévue en octobre 2006.

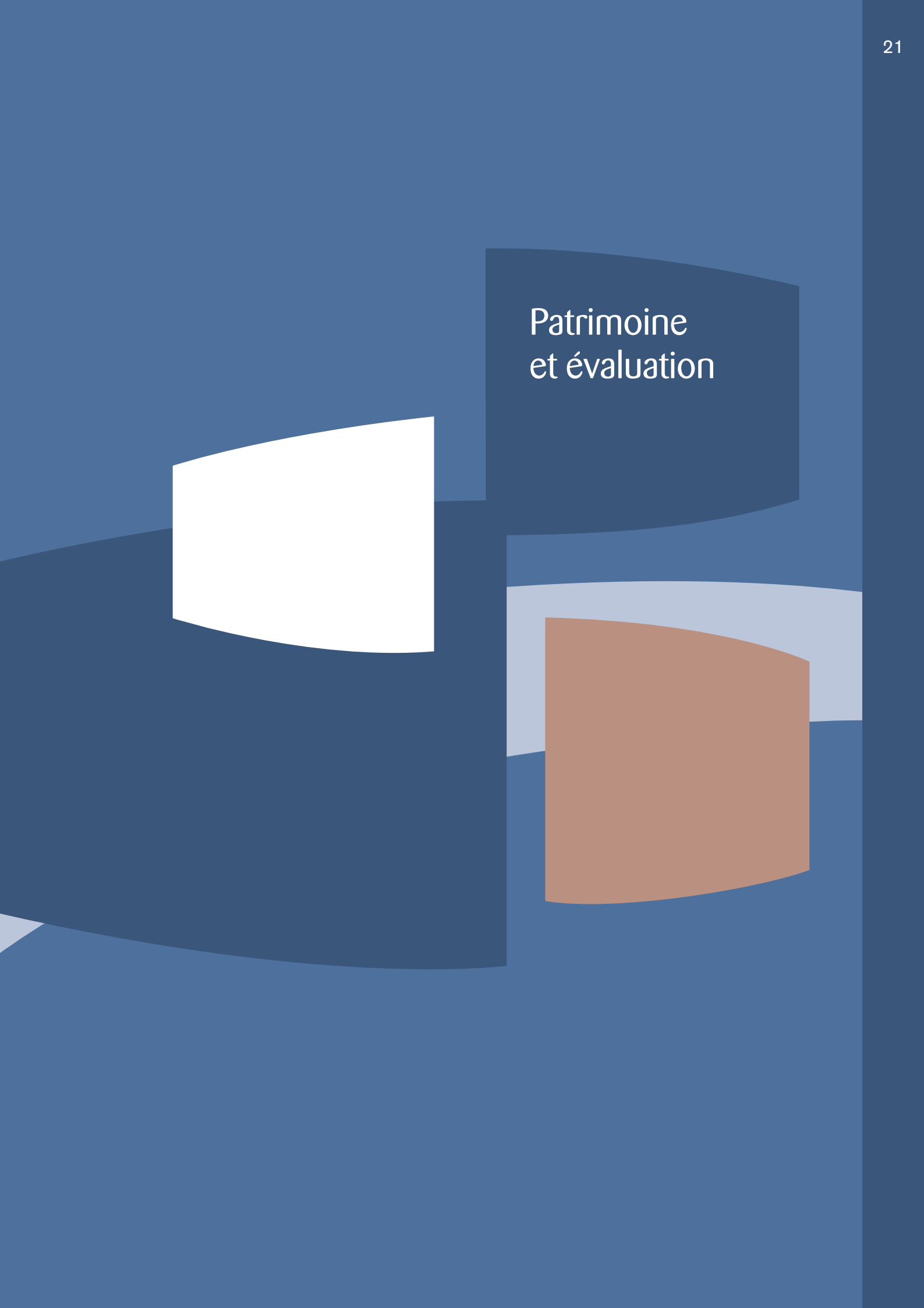
L'arrivée de nouvelles enseignes va compléter l'offre commerciale et renforcer l'attractivité de ces centres sur des zones de chalandise à fort potentiel.

Ces centres vont en outre bénéficier d'un concept architectural très travaillé, adapté à leurs spécificités, créant ainsi des univers propices à la flânerie et à l'acte d'achat.

Hausse de 6,7 % des revenus locatifs du premier trimestre 2006 en ligne avec les objectifs

Les revenus locatifs du premier trimestre 2006 s'établissent à 18 733 milliers d'euros, en hausse de 6,7 % par rapport au premier trimestre 2005 (chiffres établis sur une base pro forma), en ligne avec l'objectif d'une croissance des revenus locatifs entre 5 et 7 % pour l'année 2006.

- Les loyers facturés au T1 2006 s'élèvent à 18 072 milliers d'euros, en hausse de 4,7 % par rapport au T1 2005. Cette hausse résulte essentiellement des revalorisations locatives des centres commerciaux existants incluant une faible contribution de l'indexation, l'indice ICC utilisé pour les revalorisations de loyers réalisées au 1^{er} janvier (plus de 80 % du portefeuille) étant en effet en croissance de 0,71 %.
- Les droits d'entrée se sont élevés à 660 milliers d'euros au T1 2006 contre 288 milliers d'euros au T1 2005, faisant plus que doubler sur la période en raison de l'enregistrement d'une importante transaction sur le T1 2006.



Patrimoine
et évaluation

Patrimoine et évaluation

Un patrimoine évalué à 1 027 millions d'euros au 31 décembre 2005

Les actifs apportés à Mercialis dans le cadre des opérations d'apports ont été expertisés à leur valeur vénale par les experts indépendants AtisReal Expertise et Galtier au premier semestre 2005, pour une expertise au 30 juin 2005. Cette expertise a été réalisée conformément aux règles de déontologie de la profession d'Expert Immobilier édictées par la R.I.C.S. (Royal Institution of Chartered Surveyors), en utilisant les méthodes d'évaluation de la valeur vénale de chacun des actifs, conformément aux prescriptions de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière de 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.

L'ensemble des actifs composant le patrimoine de Mercialis a été soumis à une expertise à cette date, et a fait l'objet d'enquêtes d'urbanisme, d'études de marché et de concurrence et de 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.

Comme prévu, Mercialis n'a pas fait appel aux experts indépendants au 31 décembre 2005, et la prochaine expertise totale du portefeuille aura lieu au 30 juin 2006. Il a été procédé en interne à une actualisation de la valeur vénale en se fondant sur :

- la prise en compte des derniers loyers connus (loyers facturés au dernier trimestre 2005 alors que les experts avaient tenu compte des loyers du deuxième trimestre 2005) et des loyers variables 2005 (les experts disposaient au 30 juin 2005 des loyers variables 2004),
- des taux de capitalisation de fin 2005, en diminution de 0,3 % sur ceux retenus par les experts en début d'année 2005 pour tenir compte de la baisse sensible des taux de capitalisation en France au cours du deuxième trimestre 2005. Seuls les taux de capitalisation de 11 sites n'ont pas été diminués par rapport à juin 2005, lorsque le management a estimé qu'un événement avait impacté négativement l'actif au cours du second semestre, ou encore que des travaux devaient être prévus (et qu'ils n'étaient pas budgétés dans l'expertise précédente).

Cette réévaluation a donc été réalisée sur des bases prudentes étant donnée la forte diminution des taux de rendement sur l'immobilier commercial en 2005. L'ensemble des observateurs de l'immobilier a confirmé cette tendance, comme AtisReal dans son étude de décembre 2005 "Les Centres Commerciaux" ; CB Richard Ellis dans son étude du 4^e trimestre 2005 "Conjoncture Immobilière" ; ou Cushman & Wakefield dans son point marché Commerces-France du quatrième trimestre 2005 : "La forte demande des investisseurs maintient une pression à la baisse des taux de rendement, en particulier pour les centres commerciaux et les Parc d'Activité Commerciaux".

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 1 027,0 millions d'euros au 31 décembre 2005, à comparer à celle des experts qui s'élevait à 957,1 millions d'euros en juin 2005. La valeur du portefeuille a ainsi augmenté de 7,2 %.

	Taux de capitalisation moyen 30/06/2005	Taux de capitalisation moyen 31/12/2005
Grands centres commerciaux	6,67 %	6,40 %
Centres locaux de proximité	7,49 %	7,30 %
Galeries de service	7,56 %	7,31 %
Ensemble du portefeuille	7,30 %	7,03 %

Un portefeuille d'actifs commerciaux diversifiés

Les sites sont regroupés en trois grandes catégories : 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, le patrimoine de Mercialis ne comportant pas de centres dits "régionaux" (d'une surface locative brute supérieure à 40 000 m²). Les grands centres commerciaux et les centres locaux de proximité sont composés de galeries marchandes et de grandes surfaces spécialisées attenantes. Les cafétérias Casino indépendantes, les supermarchés ou supérettes franchisés (Leader Price ou Vival), quelques grandes surfaces spécialisées isolées, quelques supermarchés hors groupe ou loués à des tiers (Lidl), et quelques supérettes Casino constituent les autres sites du portefeuille.

Le patrimoine de Mercialis comprend un ensemble de 27 grands centres commerciaux, 60 centres locaux de proximité, 11 grandes surfaces alimentaires, 5 grandes surfaces spécialisées, 23 cafétérias indépendantes et 22 sites divers (principalement des galeries de services et quelques supérettes), et représente une surface locative brute totale d'environ 549 000 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 2005, ainsi que les loyers qu'il a générés au cours des périodes indiquées :

Catégorie d'actif immobilier	Nombre d'actifs au 31/12/05	Valeur d'expertise au 31/12/05		Surface locative brute au 31/12/05		Loyers exercice 2005	
		(en millions d'euros)	(%)	(m ²)	(%)	(en millions d'euros)	(%)
Grands centres commerciaux	27	635	62	264 000	48	42,3	59
Centres locaux de proximité	60	292	28	174 000	32	22,3	31
GSA	11	16	2	24 000	4	1,2	2
GSS	5	10	1	12 000	2	0,6	1
Cafétérias indépendantes	23	41	4	43 000	8	3,0	4
Autres sites ⁽¹⁾	22	33	3	32 000	6	2,4	3
Total	148	1 027	100	549 000	100	71,8	100

(1) Principalement galerie de services et supérettes.

Note :

GSA : Grande surface alimentaire (magasins alimentaires d'une surface supérieure à 750 m² de GLA¹)

GSS : Grande surface spécialisée (magasins spécialisés dans un secteur d'activité d'une surface supérieure à 750 m² de GLA¹)

Une implantation dans des zones géographiques à fort potentiel

Plus de 96 % des actifs composant le portefeuille immobilier de Mercialys est situé en régions, le solde (4 %) étant situé à Paris et dans ses environs. Historiquement implanté dans le Centre-Est de la France (Saint-Etienne), le Groupe Casino a progressivement étendu son implantation aux régions avoisinantes (Loire, Haute-Loire, Rhône...) puis, à la suite d'opérations de fusions et de rachats de réseaux, à des zones géographiques à fort potentiel de développement que représentent les régions littorales du Sud-Est, Ouest et Bretagne. Le Nord de la France, Paris et la région parisienne ne représentent qu'une faible part du patrimoine immobilier de la Société. A ce jour, Mercialys ne détient aucun actif en dehors de France.

Le tableau suivant synthétise les principales informations concernant le portefeuille immobilier de Mercialys. La répartition géographique ne fait pas ressortir de différences en termes de risques et de rentabilité entre les régions.

Région	Nombre d'actifs	Valeur d'expertise au 31/12/05		Surface locative brute au 31/12/05	
		(en millions d'euros)	(%)	(m ²)	(%)
Ouest	25	345	34	156 000	28
Sud-Est	30	146	14	80 000	15
Centre-Rhône Alpes	30	178	17	102 000	19
Sud-Ouest	34	207	20	121 000	22
Paris, région parisienne	6	45	5	16 000	3
Nord et Est	23	106	10	74 000	13
Total	148	1 027	100	549 000	100

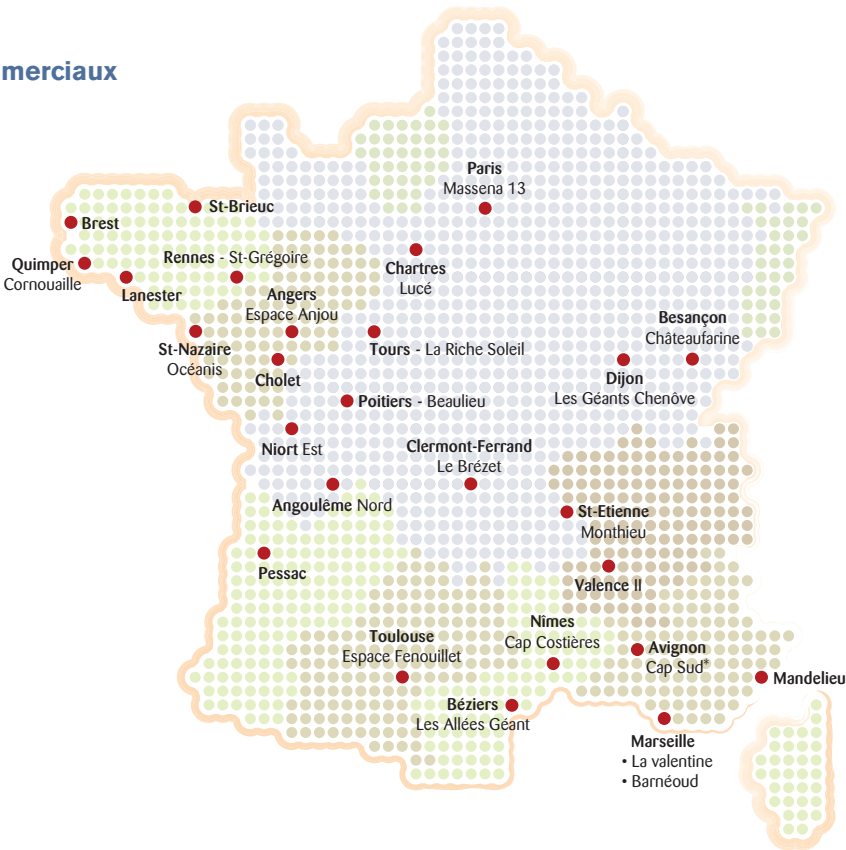
(1) Gross leasable area - Surface locative brute

Implantation des grands centres commerciaux

La carte ci-contre présente au 31 décembre 2005 l'implantation nationale et la répartition axiale des grands centres commerciaux appartenant à Mercialis :

Régions	Nombre de grands centres commerciaux
Nord	
Grand Est	
Ile-de-France	3
Grand Ouest	13
Sud-Est	7
Sud-Ouest	4

* Avignon Cap Sud - GCR



Flux démographiques prévisionnels

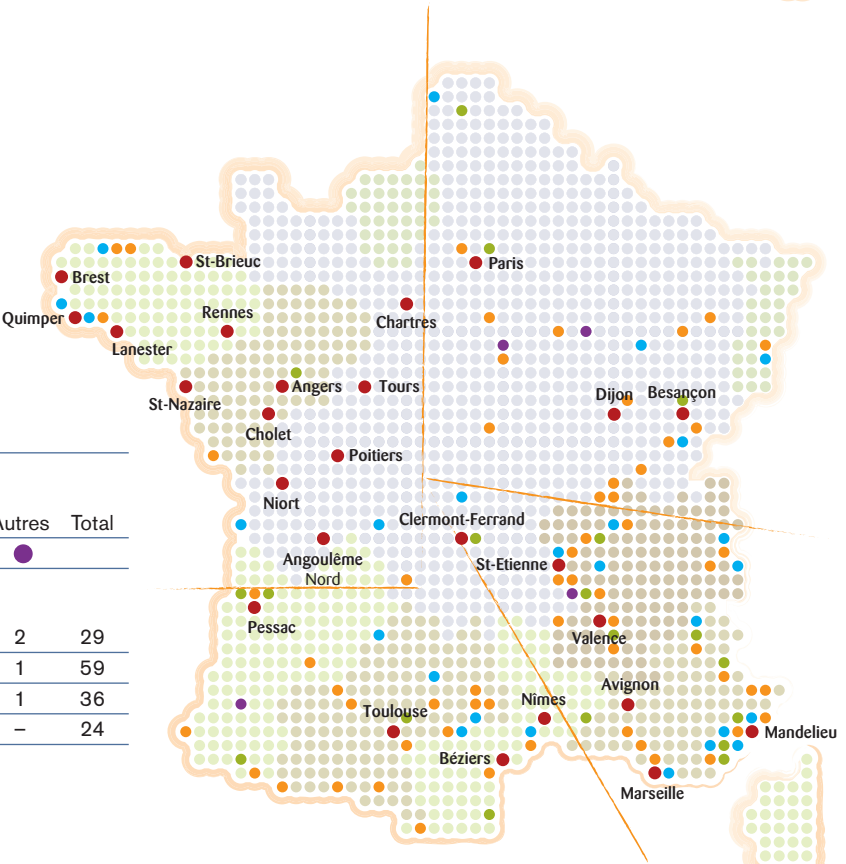
Evolution prévue de la population des régions entre 2005 et 2006

- < 5 %
- > 5 %

Etat du portefeuille immobilier

La carte ci-contre présente les principaux sites où sont situés les actifs détenus par Mercialis au 31 décembre 2005 :

Type surface	GCC	GSA GSS	CLP	CAF	Autres	Total
Légende	●	●	●	●	●	
Nord						
Grand-Est						
Ile-de-France	3	4	15	5	2	29
Grand Sud-Est	7	17	23	11	1	59
Grand Sud-Ouest	4	6	20	5	1	36
Grand Ouest	13	5	5	1	—	24



GCR : Grand Centre Régional, totalisant au moins 40 boutiques pour une surface locative brute supérieure à 40 000 m²
GCC : Grand Centre Commercial, totalisant au moins 40 boutiques pour une surface locative brute supérieure à 20 000 m²
CLP : Centre Local de Proximité, totalisant au moins 20 boutiques pour une surface locative brute supérieure à 5 000 m²
GDS : Galerie de Services, totalisant au moins 20 boutiques pour une surface locative brute inférieure à 5 000 m²
GSA : Grande Surface Alimentaire (magasins alimentaires d'une surface supérieure à 750 m² de GLA)
GSS : Grande Surface Spécialisée (magasins spécialisés dans un secteur d'activité d'une surface supérieure à 750 m² de GLA)
CAF : Cafétéria
SUP : Supérette
Surface Locative Brute (GLA) : correspond à la surface de vente augmentée des locaux annexes
MS : Moyenne Surface (surface commerciale supérieure à 750 m²)

VILLE / NOM / DESCRIPTIF (l'hypermarché ou le supermarché n'appartient pas à Mercialis)	Type (GCR, GCC, CLP, GDS, GSA, GSS, CAF, SUP)	Année de construction /ouverture	Restructuration Rénovation (Année)	Surface du complexe	Surface du centre commercial	Surface locative brute	Participation Mercialis
NORD							
Boulogne-sur-Mer 2 boutiques	GSS	1976	1998	570 m ²	570 m ²	570 m ²	100 %
Douai 1 cafétéria	CAF	1990	1993	765 m ²	765 m ²	765 m ²	100 %
ILE-DE-FRANCE							
Massena Géant, 35 boutiques, 1 MS	GCC	1992	2000	21 018 m ²	7 555 m ²	5 700 m ²	75 %
Amilly Montargis Géant, 15 boutiques, 1 MS	CLP	1976	1997	16 132 m ²	4 248 m ²	4 248 m ²	100 %
Paris Saint-Didier 23 boutiques	CLP	1990	2005	5 427 m ²	3 120 m ²	1 667 m ²	53 %
Paris Nation SM Casino, 1 cafétéria	CAF	1984	2002	1 483 m ²	658 m ²	658 m ²	100 %
Bagneux Nationale 20 SM Casino, 1 cafétéria	CAF	1970	2001	3 136 m ²	1 049 m ²	1 049 m ²	100 %
Saint-Denis Porte de Paris Leader Price, 1 cafétéria	CAF	1975	1998	2 900 m ²	2 900 m ²	2 900 m ²	100 %
NORD-EST							
Dijon – Chenôve Géant, 46 boutiques, 5 MS	GCC	1974	1999	33 349 m ²	13 105 m ²	13 105 m ²	100 %
Besançon Géant, 45 boutiques, 5 MS	GCC	1971	2002	42 931 m ²	23 810 m ²	17 540 m ²	74 %
Troyes Barberey Géant, 14 boutiques, 3 MS	CLP	1968	1999	25 140 m ²	9 969 m ²	9 969 m ²	100 %
Fontaine-lès-Dijon Géant, 3 boutiques, 1 MS	CLP	1983	1996	17 162 m ²	2 563 m ²	1 763 m ²	69 %
Pontarlier Géant, 5 boutiques	CLP	1977	2003	9 836 m ²	952 m ²	952 m ²	100 %
Lons-le-Saunier Géant, 22 boutiques	CLP	1976	2001	13 842 m ²	3 031 m ²	3 031 m ²	100 %
Dole Géant, 18 boutiques, 1 MS	CLP	1980	2000	16 921 m ²	5 688 m ²	5 688 m ²	100 %
Chaumont Géant, 6 boutiques	CLP	1972	1993	8 946 m ²	1 028 m ²	1 028 m ²	100 %
Nevers Géant, 20 boutiques	CLP	1972	2004	12 371 m ²	1 515 m ²	1 515 m ²	100 %
Saint-Louis Géant, 7 boutiques	CLP	1970	1998	11 543 m ²	268 m ²	268 m ²	100 %
Montceau-les-Mines Géant, 2 boutiques	CLP	1968	1997	6 919 m ²	699 m ²	499 m ²	71 %
Chalon-sur-Saône Géant, 11 boutiques	CLP	1973	2001	21 899 m ²	6 209 m ²	4 740 m ²	76 %
Torcy Géant, 11 boutiques, 1 MS	CLP	1981	1992	12 327 m ²	1 993 m ²	1 993 m ²	100 %
Epinal Géant, 4 boutiques	CLP	1969	2000	11 186 m ²	718 m ²	318 m ²	44 %
Auxerre Géant, 3 boutiques, 1 MS	CLP	1988	1995	13 290 m ²	3 249 m ²	2 202 m ²	68 %
Champagnole SM Casino, 2 boutiques	GDS	1969	1996	1 554 m ²	138 m ²	138 m ²	100 %
Montbéliard Héricourt 1 Leader Price, 3 boutiques	GSA	1969	2001	2 949 m ²	2 949 m ²	2 949 m ²	100 %
Wassy SM Casino, 1 station de lavage	GSA	1979	NA*	1 974 m ²	1 974 m ²	1 974 m ²	100 %

VILLE / NOM / DESCRIPTIF (l'hypermarché ou le supermarché n'appartient pas à Mercialis)	Type (GCR, GCC, CLP, GDS, GSA, GSS, CAF, SUP)	Année de construction /ouverture	Restructuration Rénovation (Année)	Surface du complexe	Surface du centre commercial	Surface locative brute	Participation Mercialis
Besançon Valentin 1 cafétéria	CAF	1989	2001	21 057 m ²	21 057 m ²	1 057 m ²	5 %
Arcis-sur-Aube 1 VIVAL	SUP	1982	NA*	182 m ²	182 m ²	182 m ²	100 %
Joigny 1 VIVAL, 1 boutique	SUP	1985	NA*	1 381 m ²	1 381 m ²	1 381 m ²	100 %
RHONE-ALPES							
Valence 2 Géant, 67 boutiques	GCC	1972**	1995	19 155 m ²	6 931 m ²	6 806 m ²	98 %
Saint-Etienne - Monthieu Géant, 32 boutiques, 4 MS	GCC	1972	1998	36 914 m ²	11 746 m ²	11 746 m ²	100 %
Clermont-Ferrand Géant, 29 boutiques, 1 MS	GCC	1979	1999	25 889 m ²	7 672 m ²	7 672 m ²	100 %
Arbent Oyonnax Géant, 23 boutiques	CLP	1985	1999	14 490 m ²	4 477 m ²	4 477 m ²	100 %
Davezieux Géant, 1 cafétéria, 17 boutiques	CLP	1988	2001	11 411 m ²	1 580 m ²	1 580 m ²	100 %
Montélimar Géant, 12 boutiques	CLP	1974	2002	14 116 m ²	1 600 m ²	1 221 m ²	76 %
Bourg-de-Péage Géant, 4 boutiques	CLP	1979	1992	10 196 m ²	2 795 m ²	1 794 m ²	64 %
Valence Sud Géant, 5 boutiques, 1 MS	CLP	1968	1995	14 515 m ²	2 029 m ²	2 029 m ²	100 %
Saint-Martin-d'Hères Géant, 38 boutiques	CLP	1969	1994	19 347 m ²	3 627 m ²	3 627 m ²	100 %
La Ricamarie Géant, 1 cafétéria, 30 boutiques, 2 MS	CLP	1976	2001	27 962 m ²	8 626 m ²	8 626 m ²	100 %
Firminy Géant, 4 boutiques	CLP	1983	1996	8 349 m ²	1 444 m ²	1 444 m ²	100 %
Vals-près-Le Puy Géant, 22 boutiques, 1 MS	CLP	1979	2000	15 726 m ²	3 929 m ²	3 929 m ²	100 %
Villefranche Géant, 17 boutiques, 1 MS	CLP	1982	2000	15 959 m ²	2 988 m ²	2 988 m ²	100 %
Albertville Géant, 32 boutiques, 2 MS	CLP	1977	2000	23 612 m ²	9 236 m ²	9 236 m ²	100 %
Annemasse Géant, 19 boutiques, 2 MS	CLP	1977	2003	20 611 m ²	4 777 m ²	4 777 m ²	100 %
Annecy Seynod Géant, 30 boutiques, 1 MS	CLP	1988	1999	22 506 m ²	6 439 m ²	6 439 m ²	100 %
Bourg-en-Bresse 1 cafétéria, 1 boutique	GDS	1968	2003	2 478 m ²	938 m ²	938 m ²	100 %
Cusset SM Casino, 2 boutiques	GDS	1977	2003	1 847 m ²	98 m ²	98 m ²	100 %
Saint-Etienne Ratarieux SM Casino, 1 cafétéria, 4 boutiques	GDS	1969	1999	2 763 m ²	706 m ²	706 m ²	100 %
Renage 1 franchisé SM Casino	GSA	1981	1996	6 780 m ²	6 780 m ²	6 780 m ²	100 %
Issoire 1 Leader Price, 1 station de lavage	GSA	1978	1996	1 440 m ²	1 440 m ²	1 440 m ²	100 %
Megève SM Casino, 1 bowling	GSS	1992	NA*	2 000 m ²	800 m ²	800 m ²	100 %
Annemasse 2 boutiques	GSS	1972	2000	2 456 m ²	2 456 m ²	2 456 m ²	100 %
Montélimar 1 Leader Price, 1 cafétéria	CAF	1979	1998	2 009 m ²	2 009 m ²	2 009 m ²	100 %
Grenoble Le Rondeau SM Casino, 1 cafétéria	CAF	1966	1997	2 202 m ²	763 m ²	763 m ²	100 %

VILLE / NOM / DESCRIPTIF (l'hypermarché ou le supermarché n'appartient pas à Mercialis)	Type (GCR, GCC, CLP, GDS, GSA, GSS, CAF, SUP)	Année de construction /ouverture	Restructuration Rénovation (Année)	Surface du complexe	Surface du centre commercial	Surface locative brute	Participation Mercialis
Villars 1 cafétéria	CAF	1985	NA*	31 088 m²	31 088 m²	1 088 m²	3 %
Roanne SM Casino, 1 cafétéria, 1 boutique	CAF	1971	1994	3 303 m²	3 303 m²	3 303 m²	100 %
Clermont Salins SM Casino, 1 cafétéria	CAF	1967	1999	898 m²	898 m²	898 m²	100 %
Tassin La Demi Lune SM Casino, 2 boutiques	CAF	1978	2001	2 664 m²	1 750 m²	1 750 m²	100 %
Annonay 2 boutiques	AUTRE	1980	1995	689 m²	689 m²	689 m²	100 %
SUD-EST							
Avignon Géant, 3 boutiques, 3 MS	GCR	1973	2004	44 061 m²	31 693 m²	8 293 m²	26 %
Mandelieu La Napoule Géant, 45 boutiques, 3 MS	GCC	1977	2001	31 954 m²	8 247 m²	8 247 m²	100 %
Marseille – La Valentine Géant, 41 boutiques, 1 MS	GCC	1970	1999	35 269 m²	6 101 m²	6 101 m²	100 %
Marseille Barneoud Géant, 1 cafétéria, 6 boutiques	GCC	1974	1995	46 421 m²	20 098 m²	7 637 m²	38 %
Briançon Géant, 1 boutique	CLP	1987	1998	11 123 m²	4 909 m²	930 m²	19 %
Gap Géant, 22 boutiques, 1 MS	CLP	1980	2001	20 938 m²	12 172 m²	12 172 m²	100 %
Villeneuve-Loubet Géant, 7 boutiques	CLP	1970	1994	15 713 m²	2 695 m²	2 695 m²	100 %
Arles Géant, 28 boutiques, 1 MS	CLP	1979	2003	22 311 m²	8 147 m²	4 647 m²	57 %
Salon-de-Provence Géant, 3 boutiques	CLP	1979	1993	10 810 m²	933 m²	933 m²	100 %
Istres Géant, 1 boutique, 1 MS	CLP	1989	2005	15 743 m²	3 796 m²	1 220 m²	32 %
Marseille Michelet Géant, 14 boutiques	CLP	1971	2001	13 732 m²	977 m²	977 m²	100 %
La Foux Géant, 1 boutique, 1 MS	CLP	1980	2000	12 554 m²	4 113 m²	2 282 m²	56 %
Hyères Géant, 1 MS	CLP	1993	NA*	18 202 m²	5 449 m²	902 m²	17 %
Fréjus Géant, 28 boutiques, 1 MS	CLP	1972	2002	17 825 m²	3 595 m²	3 595 m²	100 %
Mandelieu La Napoule SM Casino, 18 boutiques	GDS	2001	NA*	3 368 m²	1 628 m²	1 628 m²	100 %
La Destrousse SM Casino, 16 boutiques	GDS	1986	2002	1 885 m²	742 m²	742 m²	100 %
Aix-en-Provence SM Casino, 1 boutique	GDS	1990	2003	1 710 m²	120 m²	120 m²	100 %
Aubagne Pin Vert SM Casino, 3 boutiques	GDS	1999	NA*	1 904 m²	169 m²	169 m²	100 %
Marseille Les Olives 1 Leader Price, 2 boutiques	GDS	1986	NA*	1 670 m²	1 670 m²	1 670 m²	100 %
Marseille Delprat SM Casino, 10 boutiques	GDS	2001	NA*	3 686 m²	1 206 m²	1 206 m²	100 %
Saint-Raphaël SM Casino, 2 boutiques	GDS	2002	2003	2 342 m²	108 m²	108 m²	100 %
Le Muy SM Casino, 12 boutiques	GDS	1986	2002	2 404 m²	821 m²	821 m²	100 %
Hyères SM Casino, 1 cafétéria, 2 boutiques	GDS	1971	1998	1 945 m²	124 m²	124 m²	100 %

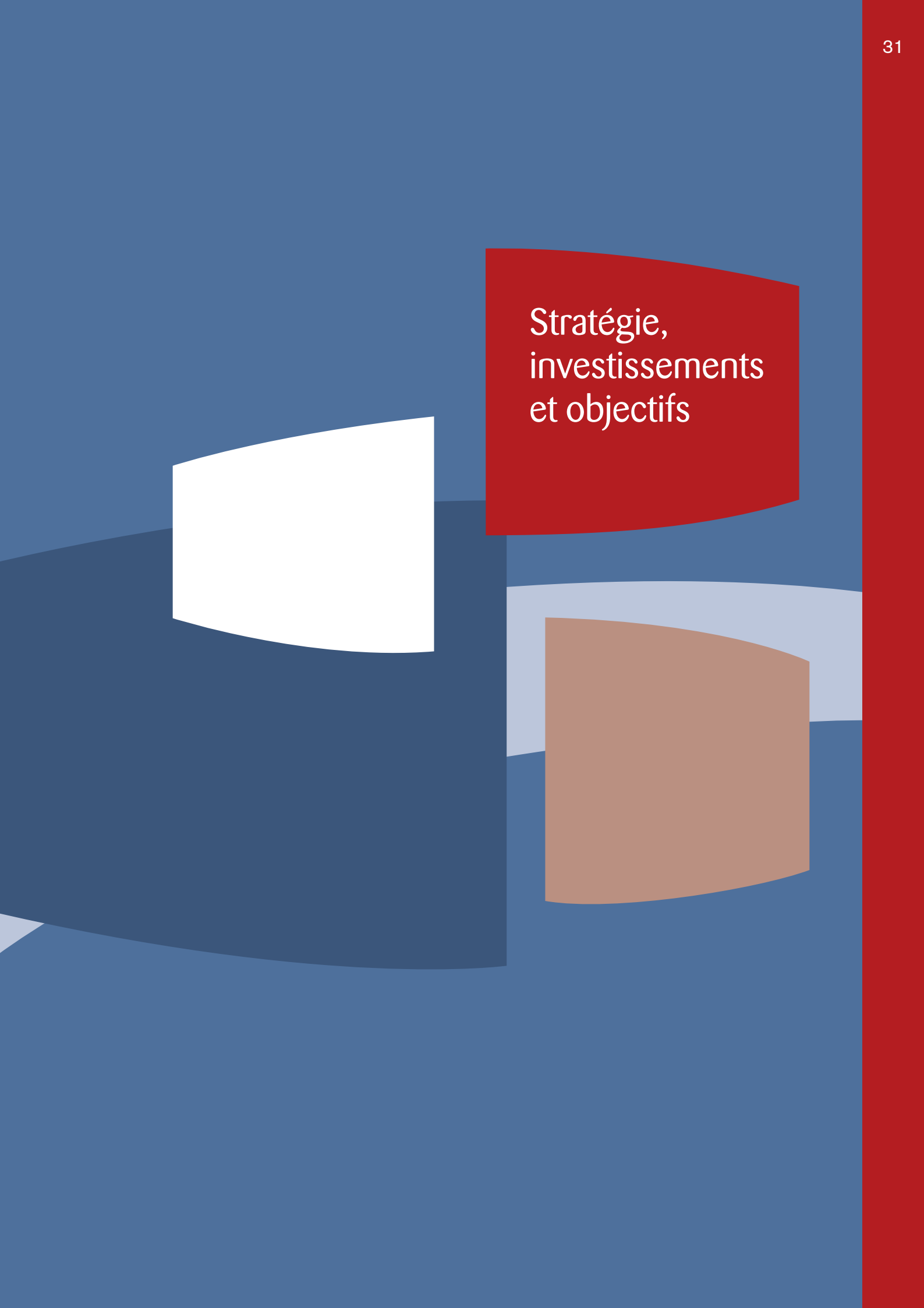
VILLE / NOM / DESCRIPTIF (l'hypermarché ou le supermarché n'appartient pas à Mercialis)	Type (GCR, GCC, CLP, GDS, GSA, GSS, CAF, SUP)	Année de construction /ouverture	Restructuration Rénovation (Année)	Surface du complexe	Surface du centre commercial	Surface locative brute	Participation Mercialis
Marseille Croix-Rouge 1 Mr Bricolage	GSS	1974	NA*	2 480 m ²	2 480 m ²	2 480 m ²	100 %
Mouans-Sartoux SM Casino, 1 cafétéria, 1 station de lavage	CAF	1986	2000	3 479 m ²	1 029 m ²	1 029 m ²	100 %
Fréjus Saint-Raphaël SM Casino, 1 cafétéria	CAF	1988	2003	2 339 m ²	1 115 m ²	1 115 m ²	100 %
Toulon Bon Rencontre SM Casino, 1 cafétéria, 1 boutique	CAF	1967	2005	4 078 m ²	2 520 m ²	2 520 m ²	100 %
Toulon La Valette SM Casino, 1 cafétéria, 1 boutique	CAF	1967	1998	1 656 m ²	223 m ²	223 m ²	100 %
Carpentras 1 Leader Price, 1 cafétéria, 3 boutiques	CAF	1983	NA*	3 263 m ²	3 263 m ²	3 263 m ²	100 %
Terrain Sainte Marguerite Terrain loué	AUTRE	NA*	NA*	1 875 m ²	1 875 m ²	1 875 m ²	100 %
SUD-OUEST							
Nîmes – Cap Costières Géant, 64 boutiques, 4 MS	GCC	2003	NA*	27 652 m ²	16 652 m ²	16 652 m ²	100 %
Toulouse Fenouillet Géant, 46 boutiques, 3 MS	GCC	1978	1992	39 056 m ²	20 271 m ²	20 271 m ²	100 %
Bordeaux Pessac Géant, 1 cafétéria, 5 boutiques, 6 MS	GCC	1986	1992	28 772 m ²	10 904 m ²	8 811 m ²	81 %
Béziers Géant, 5 boutiques, 3 MS	GCC	1987	1999	24 017 m ²	12 000 m ²	8 500 m ²	71 %
Narbonne Géant, 1 boutique, 1 MS	CLP	1972	2000	16 827 m ²	6 389 m ²	4 331 m ²	68 %
Carcassonne Salvaza Géant, 1 cafétéria	CLP	1982	1994	18 786 m ²	4 335 m ²	835,20 m ²	19 %
Millau Géant, 2 boutiques, 1 MS	CLP	1986	1994	11 859 m ²	3 735 m ²	1 993 m ²	53 %
Rodez Géant, 1 cafétéria	CLP	1984	2003	15 988 m ²	2 610 m ²	910,17 m ²	35 %
Basso Cambo Toulouse Géant, 20 boutiques, 2 MS	CLP	1970	1993	24 171 m ²	8 487 m ²	8 487 m ²	100 %
Saint-André de Cubzac Géant, 21 boutiques, 4 MS	CLP	1986	2001	16 815 m ²	4 420 m ²	4 364 m ²	99 %
Montpellier Argelliers Autoroute Géant, 27 boutiques, 2 MS	CLP	1973	2005	19 785 m ²	4 626 m ²	4 626 m ²	100 %
Boe Géant, 24 boutiques, 1 MS	CLP	1969	2002	18 087 m ²	4 730 m ²	4 730 m ²	100 %
Marmande Géant, 1 cafétéria	CLP	1973	1996	7 133 m ²	746 m ²	746 m ²	100 %
Pau Lons Géant, 1 cafétéria	CLP	1990	2000	16 075 m ²	3 106 m ²	836,01 m ²	27 %
Anglet Géant, 11 boutiques	CLP	1976	1996	18 315 m ²	1 663 m ²	1 663 m ²	100 %
Tarbes Géant, 1 cafétéria	CLP	1974	1991	15 313 m ²	3 760 m ²	991 m ²	26 %
Castres Géant, 20 boutiques, 1 MS	CLP	1970	1992	13 698 m ²	3 451 m ²	3 451 m ²	100 %
Albi Géant, 7 boutiques	CLP	1974	2002	17 815 m ²	4 336 m ²	1 536 m ²	35 %
Montauban Géant, 22 boutiques, 1 MS	CLP	1994	NA*	17 181 m ²	3 740 m ²	3 183 m ²	85 %

VILLE / NOM / DESCRIPTIF (l'hypermarché ou le supermarché n'appartient pas à Mercialis)	Type (GCR, GCC, CLP, GDS, GSA, GSS, CAF, SUP)	Année de construction /ouverture	Restructuration Rénovation (Année)	Surface du complexe	Surface du centre commercial	Surface locative brute	Participation Mercialis
Narbonne SM Casino, 1 boutique	CLP	1981	2003	2 660 m ²	952 m ²	952 m ²	100 %
Montpellier Celleneuve Géant, 16 boutiques, 2 MS	CLP	1970	NA*	10 877 m ²	5 041 m ²	5 041 m ²	100 %
Brive-la-Gaillarde SM Casino, 14 boutiques	GDS	1969	2003	4 139 m ²	2 247 m ²	2 247 m ²	100 %
Montpellier Ganges SM Casino, 5 boutiques	GDS	1986	2001	3 819 m ²	2 351 m ²	2 351 m ²	100 %
Albi SM Casino, 1 cafétéria, 1 boutique	GDS	1980	NA*	1 005 m ²	1 005 m ²	1 005 m ²	100 %
Montpellier La Paillade 1 Leader Price	GSA	1979	1997	1 200 m ²	1 200 m ²	1 200 m ²	100 %
Figeac 1 Leader Price	GSA	1973	1995	895 m ²	895 m ²	895 m ²	100 %
Castres 1 Lidl	GSA	1970	1992	3 610 m ²	3 610 m ²	3 610 m ²	100 %
Toulouse-Capitouls 1 MS Tati	GSS	1974	NA*	2 412 m ²	2 412 m ²	2 412 m ²	100 %
Toulouse La Cepière SM Casino, 1 cafétéria	CAF	1989	2002	2 734 m ²	658 m ²	658 m ²	100 %
Bordeaux Talence 1 boutique	CAF	1969	1998	2 600 m ²	1 079 m ²	1 079 m ²	100 %
Bordeaux Cauderan 2 boutiques	CAF	1986	1997	2 394 m ²	787 m ²	787 m ²	100 %
Pau Lons Mermoz SM Casino, 1 cafétéria	CAF	1965	2000	1 965 m ²	794 m ²	794 m ²	100 %
Canet-en-Roussillon SM Casino, 3 boutiques	CAF	1984	2003	4 415 m ²	1 000 m ²	1 000 m ²	100 %
Eauze 1 SPAR	SUP	2000	NA*	466 m ²	466 m ²	466 m ²	100 %
OUEST							
Angoulême – Champniers Géant, 56 boutiques, 3 MS	GCC	1972	1994	31 742 m ²	10 294 m ²	10 294 m ²	100 %
Saint-Brieuc Géant, 18 boutiques, 1 MS	GCC	1983	1995	20 802 m ²	6 618 m ²	5 406 m ²	82 %
Chartres – Lucé Géant, 32 boutiques, 3 MS	GCC	1977	2000	30 575 m ²	12 927 m ²	12 927 m ²	100 %
Cornouaille – Quimper Géant, 65 boutiques, 2 MS	GCC	1969	2003	33 133 m ²	14 807 m ²	14 807 m ²	100 %
Brest Géant, 54 boutiques, 5 MS	GCC	1968	2001	37 735 m ²	15 910 m ²	15 910 m ²	100 %
Rennes Saint-Grégoire Géant, 1 boutique, 9 MS	GCC	1971	1999	37 875 m ²	20 129 m ²	13 495 m ²	67 %
Tours – La Riche Géant, 49 boutiques, 2 MS	GCC	2002	NA*	25 571 m ²	9 689 m ²	9 689 m ²	100 %
Saint-Nazaire Géant, 45 boutiques, 1 MS	GCC	1973	2003	23 019 m ²	6 473 m ²	6 473 m ²	100 %
Cholet Géant, 5 boutiques	GCC	1972	1993	24 596 m ²	5 416 m ²	1 215 m ²	22 %
Angers Géant, 77 boutiques, 4 MS	GCC	1994	NA*	35 460 m ²	14 845 m ²	14 845 m ²	100 %
Lanester Géant, 51 boutiques, 1MS	GCC	1970	1995	32 550 m ²	6 926 m ²	6 926 m ²	100 %
Niort Géant, 50 boutiques, 2 MS	GCC	1972	2004	24 209 m ²	7 426 m ²	7 426 m ²	100 %
Poitiers Géant, 9 boutiques, 1 MS	GCC	1972	1993	31 797 m ²	12 428 m ²	10 780 m ²	87 %

VILLE / NOM / DESCRIPTIF (l'hypermarché ou le supermarché n'appartient pas à Mercialis)	Type (GCR, GCC, CLP, GDS, GSA, GSS, CAF, SUP)	Année de construction /ouverture	Restructuration Rénovation (Année)	Surface du complexe	Surface du centre commercial	Surface locative brute	Participation Mercialis
Lannion Géant, 30 boutiques, 1 MS	CLP	1973	2002	13 347 m ²	2 948 m ²	2 948 m ²	100 %
Morlaix Géant, 8 boutiques, 2 MS	CLP	1980	1995	23 375 m ²	7 963 m ²	2 462 m ²	31 %
Lorient Larmor Géant, 4 boutiques	CLP	1992	1996	9 544 m ²	97 m ²	97 m ²	100 %
Les Sables-d'Olonne Géant, 28 boutiques, 2 MS	CLP	1981	2004	15 768 m ²	5 728 m ²	5 728 m ²	100 %
Limoges Géant, 1 cafétéria, 29 boutiques, 1 MS	CLP	1971	1995	11 871 m ²	1 621 m ²	1 621 m ²	100 %
Quimper Ergue Armel SM Casino, 4 boutiques	GDS	1987	2000	2 208 m ²	241 m ²	241 m ²	100 %
Confolens Vienne 1 franchisé SM Casino	GSA	1981	1994	6 870 m ²	6 870 m ²	6 870 m ²	100 %
Saujon 1 Leader Price	GSA	1982	NA*	1 331 m ²	1 331 m ²	1 331 m ²	100 %
Douarnenez 1 Leader Price	GSA	1979	1995	1 910 m ²	1 910 m ²	1 910 m ²	100 %
Plouescat 1 franchisé SM Casino	GSA	1985	1995	1 574 m ²	1 574 m ²	1 574 m ²	100 %
Châteauroux SM Casino, 1 cafétéria	CAF	1984	NA*	760 m ²	760 m ²	760 m ²	100 %
Angers La Roseraie Géant, 1 cafétéria	CAF	1972	1998	713 m ²	713 m ²	713 m ²	100 %

(*) Non applicable.

(**) Centre acquis en 2002.



Stratégie,
investissements
et objectifs

Stratégie, investissements et objectifs

Une stratégie de valorisation ambitieuse

Mercialys a engagé une politique dynamique de valorisation de ses actifs, élément central de sa stratégie. Cette politique repose sur une optimisation des loyers, sur la modernisation active des centres et sur leur restructuration/extension à partir du foncier existant. Elle entend également poursuivre le développement de son portefeuille selon deux axes principaux : en s'appuyant sur les opportunités de croissance résultant de son accès exclusif prioritaire aux projets de promotion et d'acquisition de son actionnaire majoritaire, le Groupe Casino, et en saisissant les opportunités d'investissements qu'offre le marché. Mercialys a pour objectif de consacrer environ 100 millions d'euros par an au titre de ces investissements (promotions en partenariat avec le Groupe Casino, acquisitions de biens commerciaux existants et revalorisation du portefeuille actuel) soit 500 millions d'euros sur un horizon de cinq ans.

Cette ambition stratégique de la Société s'articule autour des trois axes clés suivants :

- 1 - Une gestion créatrice de valeur du portefeuille actuel, qui consiste à :
 - capitaliser sur ses grands centres commerciaux innovants et de grande qualité, adaptés au marché, en déployant une stratégie marketing dynamique sur leur zone de chalandise contribuant à surperformer les indices CNCC ;
 - poursuivre la valorisation de son portefeuille actuel par des rénovations, des restructurations et des extensions de galeries marchandes offrant un potentiel de croissance ;
 - accroître la rentabilité de ses actifs commerciaux actuels par une gestion dynamique des baux ;
 - maintenir une politique de gestion locative efficace et réactive assurant à la Société un excellent taux d'occupation et de recouvrement des loyers.
- 2 - Un développement qui s'appuie en partie sur l'accès exclusif prioritaire aux projets de promotion et d'acquisition du Groupe Casino.
- 3 - Un développement complété par une politique dynamique d'acquisition d'actifs existants à fort potentiel de revalorisation, consistant notamment à :
 - renforcer sa participation dans les copropriétés où Mercialys est déjà présente afin d'aboutir dès que possible à la pleine propriété des galeries marchandes ;
 - tirer parti du nouveau dispositif fiscal dit "SIIC 3" (qui permet à un détenteur d'actif immobilier de vendre celui-ci à une SIIC en bénéficiant d'une imposition réduite de moitié sur les plus-values).

Une politique active de rénovation et de restructuration du portefeuille actuel

Les opérations de rénovation consistent à dynamiser le patrimoine actuel de la Société afin de l'adapter aux attentes

des consommateurs en le rendant plus attractif. Ces opérations de rénovation s'accompagnent le plus souvent, et en particulier en cas de déménagement d'une grande surface spécialisée, d'opérations de restructuration. La restructuration d'un centre consiste en une réorganisation de son plan de merchandising en vue d'optimiser le site, de renforcer son attractivité commerciale et d'accroître son rendement locatif.

Mercialys a pour objectif de consacrer à ces opérations environ 100 millions d'euros au cours des cinq prochaines années dont 38 millions d'euros au titre des exercices 2006 et 2007. Ces investissements incluent une part de "capex"⁽¹⁾ pur. Dix projets sont déjà engagés en 2006, pour un montant total de 12 millions d'euros. Il s'agit par exemple d'une opération de dynamisation de la galerie de Valence 2 par une rénovation des façades et une remise à plat complète de la décoration du "mall".

Un flux d'opportunités croissant d'acquisition d'actifs résultant d'opérations de promotion du Groupe Casino

La politique de développement du patrimoine Mercialys s'appuie sur une politique de croissance diversifiée. Elle repose pour une partie sur un accès privilégié au portefeuille de projets de promotion du Groupe Casino. Ceux-ci peuvent donner lieu à des développements sur des sites nouveaux ou d'opérations d'extensions sur des sites existants.

Mercialys bénéficie, aux termes d'une Convention de Partenariat signée avec le Groupe Casino, d'une option d'achat, jusqu'au 31 décembre 2010 au moins, portant sur toute opération de promotion d'actif d'immobilier commercial développée par le Groupe Casino seul ou dans le cadre d'un partenariat avec un tiers, entrant dans son cadre d'activité (galeries marchandes et moyennes surfaces non alimentaires). Cette promesse porte directement sur les actifs, objets de l'opération de promotion en question. La Convention de Partenariat peut être résiliée par Casino à partir du 1^{er} janvier 2009, moyennant un préavis de 12 mois, dans l'hypothèse où Casino cesserait de détenir le contrôle de la Société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce. Le prix d'achat qui est consenti à la Société pour exercer son option a été arrêté sur la base d'un taux de capitalisation de 8 % des loyers prévisionnels nets annuels (déterminés d'un commun accord entre les parties ou à défaut à dire d'expert) afférents aux actifs concernés pour les galeries marchandes et moyennes surfaces attenantes ou incluses, et de 8,5 % des loyers prévisionnels nets annuels pour les moyennes surfaces ne faisant pas partie d'un ensemble. A compter du 1^{er} janvier 2007, le prix sera déterminé sur la base d'un taux de capitalisation arrêté d'un commun accord entre les parties pour des périodes successives d'un an. Afin de déterminer ce taux de capitalisation, les parties se concerteront à compter du 1^{er} décembre précédant l'expiration de l'exercice en cours. Pour parvenir à cet accord, elles s'obligent à considérer les conditions du marché qui prévaudront à cette date en s'efforçant de préserver l'équilibre économique qu'elles ont cherché à établir à

(1) Capital expenditure - Travaux d'entretien à la charge du bailleur.

l'origine, notamment en considérant l'écart existant entre le rendement moyen des actifs lors de l'apport et les taux de capitalisation prévus ci-dessus. A défaut de parvenir à cet accord, le taux de capitalisation retenu pour la période annuelle à venir sera fixé par expertise, l'expert devant, pour accomplir sa mission, tenir compte des principes ci-dessus.

Deux levées d'option significatives ont eu lieu en décembre 2005 pour les extensions de Clermont-Ferrand Le Brézet et Poitiers Beaulieu pour un investissement global de 43 millions

d'euros. Par ailleurs, le pipeline de promotion a continué à s'étoffer et les projets à avancer au cours de l'année 2005 : leur montant prévisionnel sur les exercices 2006-2010 totalisait 194 millions d'euros au moment de l'introduction en Bourse ; il est dorénavant estimé à 263 millions d'euros sur la même période. La réalisation de ces investissements peut toutefois dépendre d'aléas d'autorisations d'urbanisme commercial et de recours faits par des tiers, susceptibles d'avoir une incidence sur le calendrier de ces investissements.

Année de l'investissement	Nombre de projets	Investissement (en millions d'euros)	Shon créée (m²)
2006 : Clermont-Ferrand extension	1	42,8	6 810
Poitiers extension	1	compris	7 680
2006 : Divers (CDEC et PC obtenus)	2	0,6	330
2007 : Extensions et créations	8	33,0	30 000
2008-2010 : Extensions et créations	16	187,0	114 000
Total	29	263,4	

Des moyens pour être un acteur important sur le marché d'acquisition d'actifs commerciaux

Outre l'acquisition d'actifs nouveaux résultant d'opérations de promotion du Groupe Casino, Mercialys axe également son développement sur des acquisitions de sites existants à fort potentiel d'appréciation, à partir du savoir-faire de ses équipes (commercialisation, restructurations, extensions).

Doté de moyens financiers importants et d'équipes capables d'appréhender les opérations les plus complexes, Mercialys envisage de consacrer à l'acquisition d'actifs existants ou de lots de copropriété environ 45 millions d'euros par an en moyenne au cours des cinq prochaines années.

En 2005, la croissance a été quasi-exclusivement organique, et les acquisitions se sont limitées à trois moyennes surfaces à Cusset (03), à Niort, sur un site où Mercialys est déjà présente, et à Toulouse dans le nouveau centre commercial Saint-Georges (dont la restructuration a été achevée récemment) où une surface de 2 400 m² a été acquise en toute fin d'année.

En 2006, sept acquisitions sont déjà engagées pour un montant global de 13 millions d'euros.

Mercialys entend par ailleurs tirer parti du régime SIIC et de ses deuxième et troisième volets (qui permettent à un propriétaire d'actifs d'apporter ou de vendre ses biens à une SIIC en bénéficiant d'un régime de faveur sur la fiscalité de ses plus-values), pour acquérir des galeries commerciales auprès d'opérateurs privés. Ce régime avantageux s'applique jusqu'au 31 décembre 2007. Dans le cadre de ce type d'opérations, il n'est pas exclu que Mercialys acquière à la fois une galerie marchande et les murs de l'hypermarché ou du supermarché attendant quelle qu'en soit l'enseigne.

Mercialys entend diversifier ses actifs immobiliers commerciaux entre les galeries marchandes, qui resteront largement prépondérantes, les moyennes surfaces présentes autour de

centres commerciaux ou regroupées en ensemble structuré (*Retail Park*) et les commerces de centre-ville implantés dans les rues commerciales majeures des grandes villes de plus de 100 000 habitants, en partenariat avec certaines grandes enseignes déjà locataires de Mercialys.

Pour l'ensemble de sa politique d'acquisition, Mercialys bénéficie de ses relations étroites avec le Groupe Casino, de son réseau et de son implantation locale partout en France, ce qui constitue un atout de premier ordre en matière d'investissement et de "sourcing" de projets.

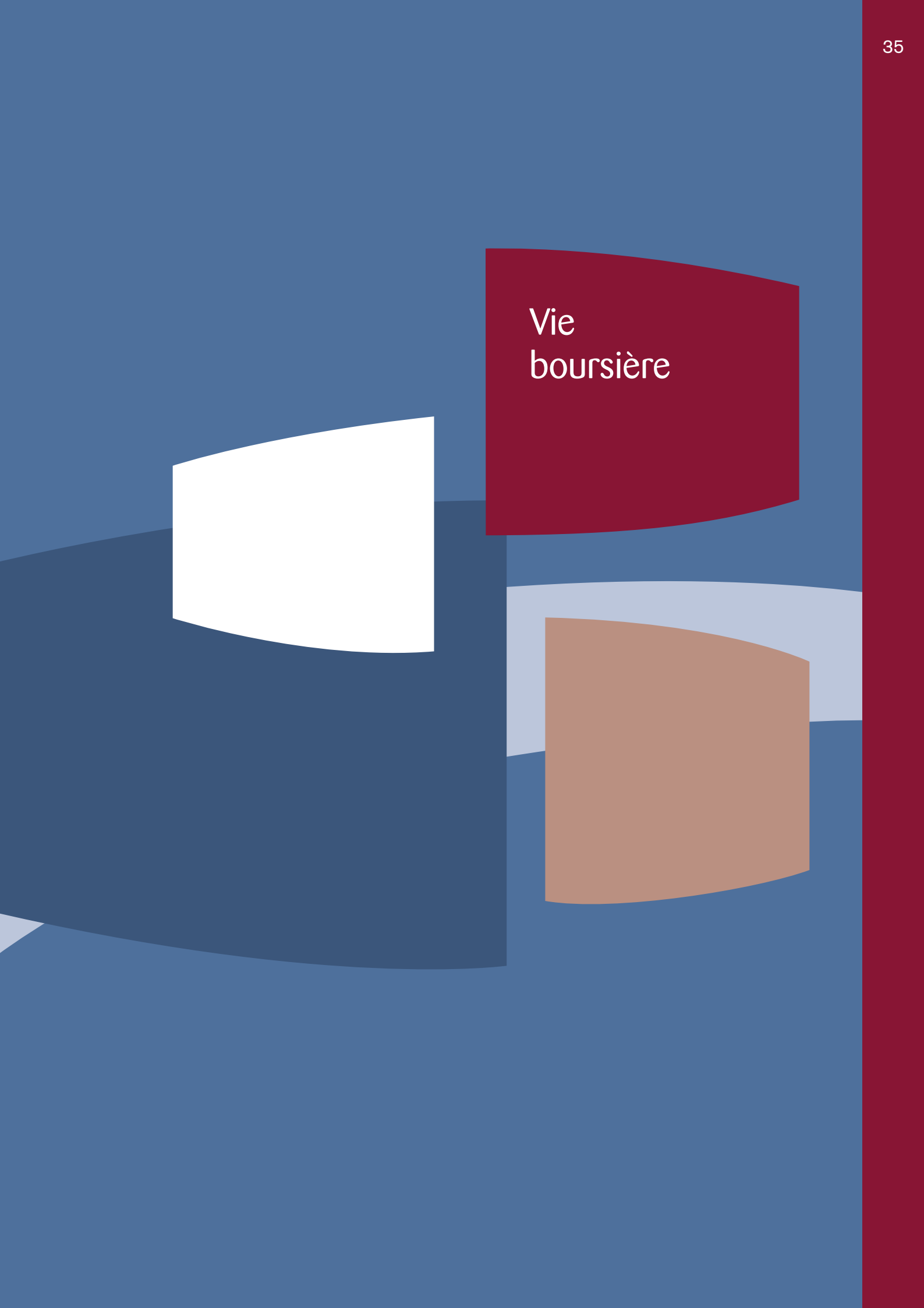
Des objectifs confirmés

Mercialys confirme l'objectif annoncé lors de son introduction en Bourse en octobre 2005, de réaliser en 2006 une croissance de ses revenus locatifs de 5 à 7 %, ainsi qu'une progression de sa marge brute d'autofinancement⁽¹⁾ comprise entre 12 et 15 %, incluant les produits financiers liés aux fonds levés lors de l'augmentation de capital.

Sur la période 2007-2010, Mercialys se fixe un objectif de croissance à deux chiffres de ces agrégats, cette croissance devant s'appuyer pour moitié sur la croissance organique et pour moitié sur les revenus générés par les investissements.

Les objectifs résumés ci-dessus sont fondés sur des données et hypothèses considérées comme raisonnables par la Société. Ces données et hypothèses sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel ou encore réglementaire. La Société ne prend donc aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs ci-dessus et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour de ces éléments.

(1) CAF – Capacité d'autofinancement.

The image features a layered, abstract composition. A large, dark blue shape occupies the lower-left and central portions. Overlapping its top-right edge is a white, curved rectangular shape. To the right of the white shape is a dark red, curved rectangular shape containing the text 'Vie boursière' in white. Below the white shape and to the right of the dark blue shape is a light blue, curved rectangular shape. In the bottom-right area, overlapping the light blue shape and the dark blue shape, is a tan-colored, curved rectangular shape. The entire background is a solid medium blue. A vertical red bar runs along the right edge of the page.

Vie
boursière

Les actions de la Société sont cotées à Paris au compartiment A de l'Eurolist d'Euronext (code ISIN : FR0010241638 – Mnémonique : MERY). Elles ne sont pas éligibles au Service de Règlement Différé (SRD).

Volumes traités, évolution des cours depuis l'introduction en Bourse (source Euronext Paris SA)

		Cours extrêmes (en euros)		Nombre de titres échangés	Capitaux échangés
		Plus haut	Plus bas	(en milliers)	(en milliers d'euros)
2005	Octobre ^(*)	21,50	19,35	7 306	147 662
	Novembre	21,30	19,35	1 238	25 064
	Décembre	20,25	19,00	643	12 718
2006	Janvier	20,10	19,12	581	11 466
	Février	22,80	19,50	523	10 928
	Mars (au 17)	22,75	20,71	773	16 698

(*) l'action est cotée depuis le 12 octobre 2005 (cours d'introduction 18,13 euros).

Répartition du capital et des droits de vote au 17 mars 2006

Actionnaires	Capital		Droits de vote	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% des droits de vote
Groupe Casino ⁽¹⁾	43 967 863	60,30	43 967 863	60,31
Generali Assurances Vie	7 372 700	10,11	7 372 700	10,11
SCI Vendôme Commerces ⁽²⁾	7 261 200	9,96	7 261 200	9,96
Cardif Assurances Vie ⁽³⁾	4 275 000	5,86	4 275 000	5,86
Autres	10 025 805	13,75	10 025 805	13,75
Autodétention ⁽⁴⁾	16 000	0,02	0	0,00
Total	72 918 918	100,00	72 902 918	100,00

(1) Casino, Guichard-Perrachon, société mère du Groupe Casino, détient directement 0,30 % du capital et des droits de vote de Mercialis et indirectement 60,00 % du capital représentant 60,31 % des droits de vote, à travers neuf filiales dont L'Immobilier Groupe Casino qui détient directement 52,42 % du capital (représentant 52,43 % des droits de vote) et indirectement 7,07 % (représentant 7,07 % des droits de vote). Les autres filiales détiennent moins de 5 % du capital.

(2) Filiale du Groupe AXA.

(3) Contrôlée par BNP Paribas.

(4) Actions acquises dans le cadre d'un contrat de liquidité (voir ci-après).

A la connaissance de la Société, aucun actionnaire, autre que ceux indiqués ci-dessus, ne détient, au 17 mars 2006, plus de 5 % du capital et des droits de vote de la Société.

Franchissements de seuils

L'article 11 des statuts 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 de cette personne en vertu de l'article L. 233-9 du Code de commerce.

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

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

Depuis l'introduction en Bourse de Mercialis, les franchissements de seuils suivants ont été déclarés :

Déclarants	Date de déclaration	Type de franchissement déclaré	Nombre d'actions et de droit de vote déclaré	% du capital et des droits de vote
Cardif Assurance Vie ⁽¹⁾	14 octobre 2005	hausse	2 475 000	3,39
Generali Assurances Vie	17 octobre 2005	hausse	1 001 052	1,37
Casino, Guichard-Perrachon ⁽²⁾	19 octobre 2005	baisse	54 902 863	75,29
AXA ⁽³⁾	21 octobre 2005	hausse	5 447 142	7,47
Generali Assurances Vie	24 octobre 2005	hausse	1 526 000	2,09
Generali Assurances Vie	15 novembre 2005	hausse	2 255 000	3,09
Cardif Assurance Vie ⁽¹⁾	15 mars 2006	hausse	4 275 000	5,86
Generali Assurance Vie	16 mars 2006	hausse	7 372 700	10,11
Casino, Guichard-Perrachon ⁽²⁾	20 mars 2006	baisse	43 967 863	60,30
AXA ⁽³⁾	24 mars 2006	hausse	7 261 200	9,96

(1) Groupe BNP Paribas.

(2) Cf. note 2 du paragraphe "répartition du capital" ci-avant.

(3) Indirectement par l'intermédiaire de la société SCI Vendôme Commerces.

Programme de rachat d'actions

L'Assemblée générale des actionnaires du 26 septembre 2005 a autorisé, pour une durée de 18 mois, le Conseil d'administration à acheter des actions de la Société, l'utilisation de cette autorisation ne pouvant avoir pour effet de porter le nombre d'actions détenues par la Société à plus de 10 % du nombre total des actions formant le capital social. Le prix d'achat des actions ne doit pas excéder 30 euros par action.

Le descriptif du programme de rachat mis en œuvre dans le cadre de cette autorisation a fait l'objet d'un communiqué en date du 17 février 2006 mis en ligne sur le site de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Le tableau ci-après résume les opérations réalisées par la Société sur ses propres actions entre le 20 février et le 17 mars 2006 :

	Flux bruts cumulés			Positions ouvertes au 17 mars 2006			
	Achats	Ventes	Transferts	Positions ouvertes à l'achat		Positions ouvertes à la vente	
Nombre de titres	43 839	27 839		Options d'achat achetées	Achats à terme	Options d'achat vendues	Ventes à terme
Echéance maximale moyenne				-	-	-	-
Cours moyen de la transaction	21,81 €	21,87 €					
Prix d'exercice moyen	-	-		-	-	-	-
Montants	956 063 €	608 869 €					

Au 17 mars 2006, la situation de la Société est la suivante :

- Pourcentage du capital détenu directement ou indirectement : 0,02 %,
- Nombre d'actions annulées au cours des 24 derniers mois : Néant,
- Nombre d'actions détenues en portefeuille : 16 000,
- Valeur comptable du portefeuille : 339 123 euros,
- Valeur de marché du portefeuille⁽¹⁾ : 337 600 euros.

(1) Valeur déterminée sur la base du dernier cours au 17 mars 2006, soit 21,10 euros.

La totalité des actions détenues par la Société est affectée à la mise en œuvre du contrat de liquidité.

Il est proposé à l'Assemblée générale (sixième résolution de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2005) de renouveler

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 conforme à la Charte de déontologie de l'AFEI approuvée par l'AMF par décision du 22 mars 2005. La Société a affecté au compte de liquidité la somme de 1 600 000 euros.

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 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 mandataires sociaux en application des articles L. 225-179 et suivants du Code de

commerce ainsi que tout plan d'épargne d'entreprise ou tout plan d'actionnariat,

- de les attribuer gratuitement aux salariés et dirigeants 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 de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- de les annuler dans le cadre d'une réduction du capital social, en vertu de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale du 26 septembre 2005 sous la vingt-huitième résolution ;
- 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 ou de gré à gré, y compris par transaction de blocs d'actions (qui pourrait atteindre la totalité du programme). Ces moyens incluent l'utilisation de tout instrument financier dérivé négocié sur un marché réglementé ou de gré à gré, la remise d'actions par suite de l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière et la mise en place de stratégies optionnelles dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes. Les actions pourraient, en outre, faire l'objet de prêts, conformément aux dispositions des articles L. 432-6 et suivants du Code monétaire et financier.

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

L'utilisation de cette autorisation ne pourrait avoir pour effet de porter le nombre d'actions détenues par la Société à plus de 10 % du nombre total des actions formant le capital social à un moment quelconque, étant précisé que le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5 % du nombre total des actions formant le capital social.

Sur la base du capital social au 17 mars 2006, le nombre maximal d'actions pouvant être acquis par la Société, déduction faite des 16 000 actions détenues en propre et sauf à les avoir annulées ou cédées au préalable, s'élève à 7 275 891, représentant 9,98 % du capital. Le montant maximal susceptible d'être payé par la Société dans l'hypothèse d'achat au prix maximum s'élèverait à 218 276 730 euros.

L'autorisation conférée au Conseil d'administration serait donnée pour une durée de dix-huit mois.

Convention d'actionnaires

Aux termes d'une convention d'actionnaires conclue le 23 juillet 2005 entre la société L'Immobilière Groupe Casino (IGC) et la SCI Vendôme Commerces (Vendôme Commerces), cette

dernière s'est engagée, afin de permettre une certaine stabilité de l'actionnariat de la Société dans le cadre de son introduction en Bourse, à conserver les actions de la Société, pendant une période équivalente et à des conditions identiques à celles applicables à la société IGC dans le cadre de l'introduction en Bourse, pour une durée de 180 jours, expirant le 14 avril 2006.

Par ailleurs, tant que le groupe AXA détiendra une participation d'au moins 5 % du capital de Mercialys, les sociétés IGC et Vendôme Commerces sont convenues qu'au moins un membre du Conseil d'administration sera choisi sur la liste proposée par Vendôme Commerces et qu'au moins un administrateur désigné sur la liste proposée par Vendôme Commerces soit 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 Vendôme Commerces.

En outre, les sociétés IGC et Vendôme Commerces se tiendront 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 sera valable tant que Vendôme Commerces et/ou une société du groupe AXA qu'elle se sera substituée au titre des présentes détiendra au moins 5 % du capital de la Société et expirera, sauf reconduction expresse, au plus tard cinq ans après la signature de ce pacte d'actionnaires. Il est précisé que pour Vendôme Commerces et/ou les sociétés du groupe AXA, cette obligation concerne uniquement les actions détenues par Vendôme Commerces.

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

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

Au 15 mars 2006, il n'existe pas, à la connaissance de la Société, d'autres conventions entre actionnaires ou pactes d'actionnaires.

Politique de distribution

La Société a opté, le 24 novembre 2005, pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) afin de bénéficier, à compter du 1^{er} 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.

La Société propose, en 2006, de distribuer 85 % du résultat pro forma 2005 (correspondant à un exercice de 12 mois alors que la Société n'aura bénéficié du régime des SIIC qu'à compter du 1^{er} novembre 2005). Ainsi, il est proposé de distribuer un dividende de 0,59 euro par action, représentant un rendement de 3,25 % sur la base du cours d'introduction (18,13 euros).

Les dividendes qui n'ont pas été encaissés dans les 5 années de la date de leur mise en paiement sont prescrits, conformément à la loi, au profit de l'Etat (versement au Service des Domaines).

Agenda

Le calendrier prévisionnel des communications financières (sous réserve de modifications) est le suivant :

- Revenus locatifs du 1^{er} trimestre 2006 :
lundi 24 avril 2006 (après Bourse),
- Revenus locatifs du 2^e trimestre 2006 :
lundi 24 juillet 2006 (après Bourse),
- Résultats du 1^{er} semestre 2006 :
jeudi 7 septembre 2006 (avant Bourse),
- Revenus locatifs du 3^e trimestre 2006 :
lundi 23 octobre 2006 (après Bourse),
- Revenus locatifs du 4^e trimestre 2006 :
mercredi 24 janvier 2007 (après Bourse).

Politique de communication

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

D'ores et déjà, 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.

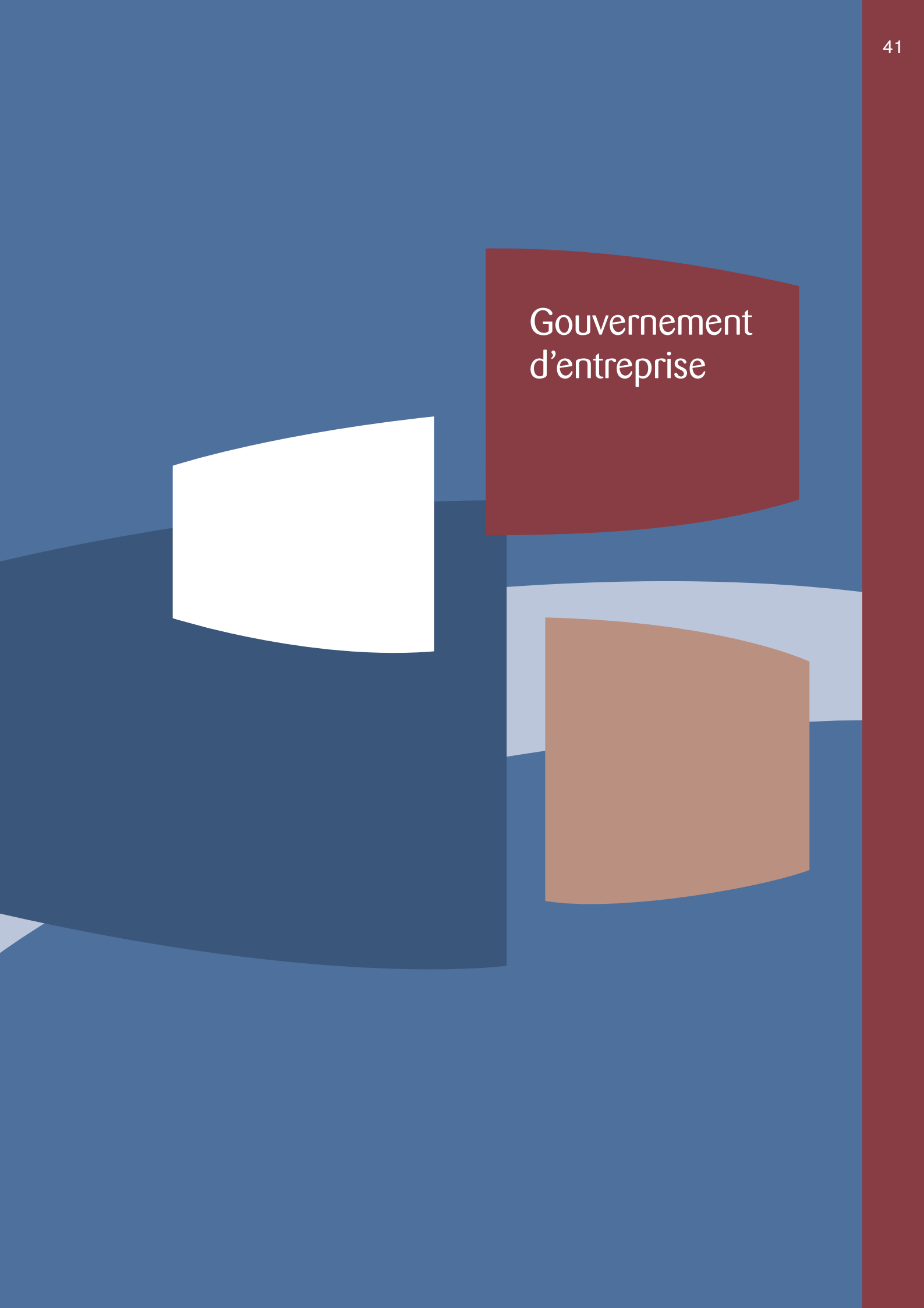
Les revenus locatifs trimestriels ainsi que les résultats annuels et semestriels font l'objet de communiqués publiés en français et en anglais. Ces communiqués, mis en ligne sur les sites Internet de l'AMF et de la Société, sont également diffusés par courriel à toute personne le souhaitant. Pour ce faire, la demande peut être faite directement sur le site Internet, à la rubrique "Contacts", ou auprès du service Communication Financière :

Adresse : 58-60 avenue Kléber, 75116 Paris

Courriel : contact@mercialys.com

Site Internet : www.mercialys.com

Des réunions d'information financière seront organisées au moins deux fois par an afin de présenter les résultats et la stratégie du Groupe. Ces réunions sont relayées par des conférences téléphoniques en anglais afin de permettre à un plus grand nombre d'investisseurs institutionnels dans le monde de suivre le Groupe.

The image features an abstract composition of overlapping geometric shapes. A large, dark blue shape occupies the lower-left and central portions. To its right, a red shape contains the text 'Gouvernement d'entreprise'. Below the red shape is a light blue shape, and further down is a tan shape. A white shape is positioned to the left of the red shape. The background is a solid medium blue.

Gouvernement
d'entreprise



Gouvernement d'entreprise

Conseil d'administration - Direction Générale

Conseil d'administration

La Société a veillé à accompagner son introduction en Bourse de la mise en place des principes de gouvernement d'entreprise issus des recommandations du rapport Bouton en particulier au sein de son Conseil d'administration au regard de sa composition, de l'indépendance de ses membres et de son fonctionnement.

Ainsi, le Conseil a institué en son sein des comités spécialisés, le Comité des investissements, le Comité d'audit et le Comité des nominations et des rémunérations, dont les missions et pouvoirs sont fixés aux termes du règlement intérieur du Conseil d'administration et d'une charte d'organisation et de fonctionnement propre à chacun d'eux.

Composition et fonctionnement du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration est composé de onze administrateurs :

- Monsieur Jacques Ehrmann, Président-Directeur Général,
- Monsieur Bernard Bouloc,
- Monsieur Thierry Bourgeron, représentant de la société L'Immobilière Groupe Casino,
- Monsieur Jacques Dumas,
- Monsieur Pierre Féraud,
- Monsieur Gérard Koenigkheit,
- Monsieur Philippe Moati,
- Monsieur Eric Sasson,
- Madame Catherine Soubie,
- Monsieur Jacques Tierny, représentant de la société Casino, Guichard-Perrachon,
- Monsieur Pierre Vaquier.

Monsieur Géry Robert-Ambroix, non administrateur, est Directeur Général Délégué et assiste à ce titre aux réunions du Conseil d'administration.

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 (p. 53), dans la partie "Informations complémentaires" (p. 132) et, en annexe, dans le règlement intérieur du Conseil d'administration (p. 60).

La durée des fonctions des administrateurs est de trois années.

Les membres du Conseil d'administration ont été choisis et sont reconnus pour leur compétence, leur diversité d'expérience et d'origine, ainsi que leur complémentarité.

Dans un souci de bonne gouvernance d'entreprise et conformément à son règlement intérieur, le Conseil d'administration

compte en son sein des administrateurs ayant la qualité de membre indépendant en considération des relations qu'ils entretiennent éventuellement avec les sociétés du Groupe de nature à compromettre leur liberté de jugement ou à entraîner des conflits d'intérêts, appréciées sur la base des critères proposés par le rapport Bouton.

Quatre administrateurs de la Société, soit plus du tiers des administrateurs en fonction préconisé par le rapport Bouton pour les sociétés contrôlées, satisfont à ces critères d'indépendance : Messieurs Bernard Bouloc, Philippe Moati, Eric Sasson et Pierre Vaquier.

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

A la connaissance de la Société, aucun des membres du Conseil d'administration ni le Directeur Général Délégué n'a au cours des cinq dernières années fait l'objet d'une condamnation prononcée pour fraude, ou participé en qualité de dirigeant à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation (entendu au sens du droit français des procédures collectives). En outre, aucune incrimination et/ou sanction publique officielle (entendu au sens de condamnation en matière économique et financière) n'a été prononcée à leur encontre par une autorité statutaire ou réglementaire et aucun tribunal ne les a empêchés d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ni d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

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

Les mandats exercés en 2005 qui ne sont plus en cours sont signalés par un astérisque.

Monsieur Jacques Ehrmann

Président-Directeur Général

Né le 13 février 1960, 46 ans

Date de nomination : 22 juillet 2005

Fin de mandat : Assemblée générale 2008

Nombre d'actions Mercalys détenues : 1 278

Biographie

Diplômé de l'Ecole des Hautes Etudes Commerciales, Monsieur Jacques Ehrmann a débuté sa carrière comme Responsable régional du développement puis Directeur du développement de Méridien SA. En 1989, il devient Secrétaire

Général en charge des acquisitions, du développement et des affaires juridiques de la Société des Hôtels Méridien. Il rejoint Eurodisney en 1995 en qualité de Directeur Général de Disneyland Paris Imagineering. En 1997, il intègre le groupe Club Méditerranée comme Directeur du développement, du patrimoine et de la construction. En 2000, il devient Directeur Général de la division "Nouvelles activités". Il dirige les activités immobilières et expansion de Casino depuis 2003 et assume aujourd'hui les fonctions de Président-Directeur Général de la Société.

Autres mandats et fonctions exercés en 2005

- Directeur des activités immobilières et expansion de Casino ;
- Membre du Comité de Direction Générale du Groupe Casino ;
- Président des sociétés L'Immobilière Groupe Casino, IGC Promotion et Mercialys Gestion ;
- Représentant de la société L'Immobilière Groupe Casino, Président de la société Uranie ;
- Représentant de la société L'Immobilière Groupe Casino, Gérant des sociétés Fructidor SNC, SCI du Buquet et SCI ZAC du Roubaud Saint-Jean ;
- Représentant permanent de la société Asinco au Conseil d'administration de la société Financement Gestion Administration et Contrôle (FIGEAC) ;
- *Director* des sociétés BIG C Supercenter Plc, Far Eastern Geant Co Ltd, Geant International BV, Geant Foncière BV, Bergsaar BV et Coboop BV ;
- Membre du Conseil de surveillance de la société Editions Lefebvre Sarrut ;
- Administrateur de la société Viveo Group.

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Directeur du développement et des activités nouvelles, membre du Comité de Direction Générale, de la société Club Méditerranée.

Monsieur Géry Robert-Ambroix

Directeur Général Délégué, non administrateur

Né le 13 août 1966, 40 ans

Date de nomination : 22 août 2005

Nombre d'actions Mercialys détenues : néant.

Biographie

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

Autres mandats et fonctions exercés en 2005

- Directeur du développement au sein de la société Mercialys Gestion ;
- Président de la société Mercialys Gestion (*).

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Membre du Comité de Direction de la société Sari Management et Directeur de la filiale Sari Gestion ;
- Directeur de la gestion d'actifs et du crédit-bail immobilier du groupe Affine.

Monsieur Bernard Bouloc

Administrateur

Né le 15 juin 1936, 70 ans

Date de nomination : 26 septembre 2005

Fin de mandat : Assemblée générale 2008

Nombre d'actions Mercialys détenues : 100

Biographie

Professeur agrégé de Droit, Monsieur Bernard Bouloc a enseigné en qualité de professeur agrégé de droit à l'université de Panthéon-Sorbonne (Paris I) de 1981 à 2004. Il est l'auteur de nombreux ouvrages juridiques dont Le 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, La Revue de Sciences Criminelles et Lamy Affaires.

Autres mandats et fonctions exercés en 2005

Néant.

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

Néant.

Monsieur Jacques Dumas

Administrateur

Né le 15 mai 1952, 54 ans

Date de nomination : 22 août 2005

Fin de mandat : Assemblée générale 2008

Nombre d'actions Mercialys détenues : 217

Biographie

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

Autres mandats et fonctions exercés en 2005

- Directeur Général Adjoint de la société Groupe Euris ;
- Conseiller du Président de la société Casino, Guichard-Perrachon ;
- Président-Directeur Général de la société La Bruyère ;
- Président des sociétés Alpétrol et Kerrous ;
- Administrateur des sociétés Monoprix, Groupe Go Sport et Rallye ;
- Représentant permanent de la société Groupe Euris au Conseil d'administration de la société Foncière Euris ;
- Représentant permanent de la société L'Habitation Moderne de Boulogne au Conseil d'administration de la société AM Finances ;
- Administrateur de la Fondation 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)

- Directeur des affaires juridiques de la société Euris ;
- Président du Conseil d'administration de la société Soparin ;
- Président des sociétés Les Buissières, Cobivia et Genty Immobilier et Participations ;
- Administrateur des sociétés Miramont Finance et Distribution, Carpinienne de Participations, Courir et Les Magasins Jean ;
- Représentant de la société Kerrous, Président de la société Syjiga ;
- Représentant permanent de la société Groupe Euris au Conseil d'administration de la société Casino, Guichard-Perrachon ;
- Représentant permanent de la société Carpinienne de Participations au Conseil d'administration de la société Matignon Marne-la-Vallée ;
- Représentant permanent de la société Euris au Conseil d'administration de la société Dofinance ;
- Représentant permanent de la société The Athlete's Foot Group au Conseil d'administration de AFME ;
- Représentant permanent de la société Rallye au Conseil d'administration de la société Matimmob 1 ;
- Représentant permanent de la société Foncière Euris au Conseil d'administration de la société Matignon Sablons ;
- Représentant permanent de la société Euriscom au Conseil d'administration de la société Saris ;
- Représentant permanent de la société Penthievre-Mermoz au Conseil d'administration de la société Penthievre-Courcelles ;
- Gérant des sociétés SCI Les Sables et SCI Les Iles Cordées.

Monsieur Pierre Féraud

Administrateur

Né le 28 septembre 1940, 66 ans

Date de nomination : 26 septembre 2005

Fin de mandat : Assemblée générale 2008

Nombre d'actions Mercalys détenues : 750

Biographie

Diplômé de l'Ecole des Hautes Etudes Commerciales et de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris, Monsieur 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. Il rejoint le Groupe Euris en 1991 et est nommé Président de la société Foncière Euris en 1992.

Autres mandats et fonctions exercés en 2005

- Directeur de la société Parande ;
- Président-Directeur Général de la société Foncière Euris ;
- Président du Conseil d'administration des sociétés Carpinienne de Participations et Marigny Belfort ;
- Président de la société Mermoz Kléber ;
- Administrateur de la société Rallye ;
- Représentant permanent de la société Groupe Euris au Conseil d'administration de la société Finatis ;
- Représentant permanent de la société Foncière Euris au Conseil d'administration des sociétés Apsys International, Marignan Consultants et Casino, Guichard-Perrachon ;
- Représentant permanent de la société Matignon Diderot au Conseil d'administration de la société Euris ;
- Représentant de la société Foncière Euris, Président des sociétés Marigny Concorde, Marigny Elysées, Marigny Expansion, Marigny Foncière, Marigny Participations, Marigny Valbréon, Marigny Tours, Marigny Percier, Matignon Moselle, Matignon Abbeville, Matignon Bail, Matignon Corbeil Centre et Les Moulins à Vent ;
- Gérant des sociétés Centrum NS Sarl, SNC Marigny Garonne, Alexanderplatz Voltairestrasse GmbH, Alexa Holding GmbH, Alexa Shopping Centre GmbH, SCI Le Parc Agen Boe, SCI Le Parc Alfred Daney, SCI Caserne de Bonne, SCI Les Deux Lions, SCI Les Halles de Bord de Loire, SCI Palais des Marchands, SCI Ruban Bleu Saint-Nazaire et SCI Apsys Robert de Flers ;
- Représentant de la société Foncière Euris, Gérant des sociétés SCI Hôtel d'Arc 1800, SCI Sofaret, SCI Les Herbiers, SCI Pont de Grenelle et SNC Alta Marigny Carré de Soie ;
- Représentant de la société Marigny Elysées, Cogérant 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, Cogérant de la société SNC Centre Commercial Porte de Châtillon ;
- Représentant de la société Marigny Valbréon, Cogérant de la Société d'Aménagement Valbréon ;
- Représentant de la société Matignon Abbeville, Gérant des sociétés Centrum K Sarl et Centrum J Sarl.

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Président des sociétés Matignon Marne-la-Vallée et Marigny Expansion ;
- Directeur Général des sociétés Carpinienne de Participations et Marigny Belfort ;
- Représentant permanent de la société Artois Loire au Conseil d'administration de la société Euris ;
- Représentant permanent de la société Artois Savoie au Conseil d'administration de la société Euris ;
- Représentant permanent de la société Financière N au Conseil d'administration des sociétés Euris et Finatis ;

- Représentant permanent de la société Foncière Cézanne Matignon au Conseil d'administration de la Société d'Aménagement de la Mezzanine Paris Nord ;
- Représentant permanent de la société Foncière Euris au Conseil de surveillance de la société Casino, Guichard-Perrachon ;
- Représentant permanent de la société Foncière Euris au Conseil d'administration de la société Matignon Bail ;
- Représentant de la société Foncière Euris, Président des sociétés Centre Commercial de l'Île Saint-Denis, Marigny Belfort, Matignon Meylan, Matignon Montparnasse et Matignon Neuilly ;
- Représentant de la société Carpinienne de Participations, Président de la société Matignon Moselle ;
- Représentant de la société Matignon Montparnasse, Président des sociétés Montech, Montech Expansion, Montparnet, Marigny Expansion, Parantech et Parantech Expansion ;
- Gérant des sociétés SCI Matignon Lannes et SNC Matignon Commerces ;
- Représentant de la société Foncière Euris, Gérant des sociétés SCI des Boucles de Seine, SCI Île Saint-Denis Développement, SCI Les Mas de la Serras et SCI Touquet Plage ;
- Représentant de la société SNC Foncière Cézanne Mermoz, Gérant de la société SCI Alta Saint-Georges ;
- Représentant de la société Marigny Garonne, Cogérant des sociétés SNC Foncière Cézanne Mermoz, SNC Altaréa Les Tanneurs, SCI Alta Matignon et SNC Bordeaux Sainte-Eulalie ;
- Représentant de la société Marigny Foncière, Cogérant de la société SCI Palais des Marchands ;
- Représentant de la société Matignon Commerce, Cogérant des sociétés SNC Altaréa Les Tanneurs, SNC Avenue Paul Langevin, SNC Bordeaux Sainte-Eulalie, SNC Collet Berger, SNC Foncière Cézanne Matignon, SCI Reims Buirette, SNC 166 à 176 rue de Paris et SNC Alta Matignon.

Monsieur Gérard Koenigkheit

Administrateur

Né le 10 septembre 1949, 57 ans

Date de nomination : 26 septembre 2005

Fin de mandat : Assemblée générale 2008

Nombre d'actions Mercialis détenues : 400

Biographie

Ingénieur civil des Mines de Nancy et titulaire d'un MBA de l'université de Chicago, Monsieur Gérard Koenigkheit a débuté sa carrière en tant que Directeur de la CitiBank Paris (1975 à 1985). Il exerce ensuite les fonctions de Directeur Administratif et Financier de la Midland Bank SA. En 1990, il rejoint le Groupe Euris en qualité de Directeur de la société Euris puis de Conseiller du Président de Rallye.

Autres mandats et fonctions exercés en 2005

- Conseiller du Président de la société Rallye ;
- Président des sociétés Editeurs et Saris ;
- Administrateur de la société Equigest ;
- Gérant des sociétés Arina et SNC Euriscom.

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Président du Conseil d'administration des sociétés Editeurs, Eurisma et Saris ;
- Président de la société Eurisma ;
- Administrateur de la société Euristech ;
- Représentant permanent de la société Euris au Conseil d'administration des sociétés Matignon Bail et Finnovelec ;
- Représentant permanent de la société Montech au Conseil d'administration de la société Equantis ;
- Représentant permanent de la société Parande au Conseil d'administration de la société Innovu Inc.

Monsieur Philippe Moati

Administrateur

Né le 2 juillet 1962, 44 ans

Date de nomination : 26 septembre 2005

Fin de mandat : Assemblée générale 2008

Nombre d'actions Mercialis détenues : 100

Biographie

Docteur ès sciences économiques de l'université de Paris I, Monsieur Philippe Moati entre au Centre de Recherche pour l'Etude et l'Observation des Conditions de vie - CREDOC en 1988 en qualité de Chargé de recherche au sein du département "Prospective de la consommation". Spécialiste de l'analyse sectorielle, de l'étude des transformations du système productif et du développement local, il est nommé Directeur de recherche en 1991 et crée le département "Dynamique des marchés", qui lance le CREDOC sur le créneau des études sectorielles. En 1994, à l'issue du concours d'agrégation de sciences économiques, il devient professeur à l'université de Poitiers. Depuis 1998, Philippe Moati est professeur à l'université Paris VII, où il dirige le département d'économie de 1999 à 2002 et crée et dirige le DESS "Métiers des études économiques et du conseil".

Autres mandats et fonctions exercés en 2005

- Professeur à l'Université Paris VII ;
- Directeur de recherche au Centre de Recherche pour l'Etude et l'Observation des Conditions de vie - CREDOC ;
- Membre de la Commission des comptes commerciaux de la Nation.

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

Néant.

Monsieur Eric Sasson

Administrateur

Né le 3 janvier 1964, 42 ans

Date de nomination : 26 septembre 2005

Fin de mandat : Assemblée générale 2008

Nombre d'actions Mercialis détenues : 300

Biographie

Titulaire d'un MBA de l'INSEAD à Fontainebleau, d'un Master de Sciences en génie nucléaire de MIT et d'un diplôme d'ingénieur de l'Ecole Spéciale des Travaux Publics, il a rejoint en février 2001 le groupe Carlyle pour établir et diriger l'équipe immobilière européenne. Avant de travailler pour Carlyle, Eric Sasson était Responsable des fonds d'investissements immobiliers directs en Europe pour LaSalle Investment Management. Il avait à sa charge plusieurs fonds, dont Euro 5, un fonds de 850 millions d'euros à vocation tertiaire dédié à la France, l'Allemagne, l'Italie, l'Espagne et le Portugal. Il fut aussi à la tête du fonds Francilienne, un fonds d'investissement en actifs immobiliers d'entreprise de 300 millions d'euros concentré sur la région parisienne. Avant de rejoindre LaSalle en 1995, Eric Sasson a occupé le poste de Gestionnaire de portefeuille pour Sinvim, une filiale immobilière du Groupe BNP-Paribas.

Autres mandats et fonctions exercés en 2005

- 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.

Madame Catherine Soubie

Administrateur

Née le 20 octobre 1965, 41 ans

Date de nomination : 26 septembre 2005

Fin de mandat : Assemblée générale 2008

Nombre d'actions Mercialis détenues : 100

Biographie

Diplômée de l'Ecole Supérieure de Commerce de Paris. Madame Catherine Soubie a débuté sa carrière en 1989 chez Lazard à Londres puis à Paris où elle a été notamment Directeur aux affaires financières. Elle a ensuite rejoint Morgan Stanley à Paris, où elle exerçait les fonctions de Managing Director. Elle est, depuis 2005, Directeur Général Adjoint de la société Rallye.

Autres mandats et fonctions exercés en 2005

- Directeur Général Adjoint de la société Rallye ;
- Représentant permanent de la société Groupe Euris au Conseil d'administration de la société Rallye ;
- Représentant permanent de la société Finatis au Conseil d'administration de la société Casino, Guichard-Perrachon ;

- Représentant permanent de la société Miramont Finance et Distribution au Conseil d'administration de la société Groupe Go Sport ;
- Gérant de la société Bozart.

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Executive Director puis Managing Director de la société Morgan Stanley.

Monsieur Pierre Vaquier

Administrateur

Né le 30 décembre 1956, 50 ans

Date de nomination : 26 septembre 2005

Fin de mandat : Assemblée générale 2008

Nombre d'actions Mercialis détenues : 100

Biographie

Diplômé de l'Ecole des Hautes Etudes Commerciales, Monsieur Pierre Vaquier a débuté sa carrière en tant qu'associé chez Paribas International Private Banking pendant deux ans avant d'être nommé Directeur des activités immobilières de Paribas Investment Banking à New York. En 1985, il est devenu PDG de Paribas Properties Inc., puis de retour à Paris, il a été nommé Directeur Adjoint de Paribas Asset Management en 1992. En 1993, Monsieur Pierre Vaquier est devenu Directeur du Business development chez AXA Immobilier, avant d'être nommé Président du Conseil et PDG de Colisée Services (filiale de la gestion des portefeuilles d'AXA Immobilier) en 1995. Depuis 1999, il est Directeur Général Délégué d'AXA REIM, et Président du Conseil et PDG d'AXA REIM France.

Autres mandats et fonctions exercés en 2005

- Président des sociétés Colisée Gérance et de FDV Venture ;
- Directeur Général Délégué, administrateur, de la société AXA REIM ;
- Président-Directeur Général de la société AXA REIM France ;
- Représentant permanent de la société AXA REIM France au Conseil d'administration de la SICAV AXA Aedificandi ;
- Membre du Comité de Direction des sociétés AXA Suduiraut et AXA Cantenac Brown (*) ;
- Administrateur des sociétés Logement Français, Bail Investissement (*), EIP Luxembourg Management Company SARL, EOIV Manangement Company SARL, AXA REIM Iberica, FDV II Venture, Ahorro Familiar, EIP Participation S1 SARL, EIP Participation S2 SARL et EOIV ;
- Membre du Conseil de surveillance de la société Foncière des régions.

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Président du Conseil d'administration des sociétés Lor-Matignon et Sofinad ;
- Directeur Général de la société Portimmo ;

- Administrateur des sociétés AXA Suduiraut, Simco et Axa Aedificandi ;
- Représentant permanent de la société Vamopar au Conseil d'administration des sociétés AXA Cantenac Brown, Finapel et Monte Scopeto ;
- Représentant permanent de la société SCI Sapi au Conseil d'administration des sociétés Colisée 21 Matignon, Colisée Huitième et Ugicommi ;
- Représentant permanent de la société Matipierre au Conseil d'administration des sociétés Colisée 6 Haussmann, Colisée Horizon, Portimmo et Ufige ;
- Représentant permanent de la société Portimmo au Conseil d'administration des sociétés Colisée Laffitte, Colisée Saint Sébastien, Colisée Vauban, Compagnie Parisienne de Participations, Delta Point du Jour, Drouot Industrie, La Holding Vendôme, Matipierre, Paroi Nord de l'Arche, SGCI, Ugif et Ugil ;
- Représentant permanent de la société Sofinad au Conseil d'administration des sociétés Copartim et Sefri-Cime ;
- Représentant permanent de la société Finapel au Conseil d'administration de la société Foncière de Wagram ;
- Représentant permanent de la société AXA Assurances Vie au Conseil d'administration de la société Parimmo.

Société Casino, Guichard-Perrachon

Administrateur

Société anonyme au capital de 171 205 156,35 euros
Siège social : 24 rue de la Montat – 42100 Saint-Etienne
N° d'identification : 554 501 171 RCS Saint-Etienne

Date de nomination : 19 août 1999

Fin de mandat : Assemblée générale 2008

Nombre d'actions Mercalys détenues : 217 525

Autres mandats et fonctions exercés en 2005

- Président des sociétés Distribution Casino France et Nésitic ;
- Administrateur des sociétés Ségisor, Smilodon et Loire Télé SAEML ;
- Membre du Conseil de surveillance de la société Geimex.

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Président des sociétés Casino Cafétéria et Casino Entreprise ;
- Administrateur des sociétés Sémal, Soco Delgrand et Casino International ;
- Gérant des sociétés SCI ZAC du Roubaud Saint-Jean, SCI Bourg-en-Bresse Kennedy et SCI Toulon Bon Rencontre.

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

- Monsieur Jacques Tierny, Directeur Général Adjoint Exécutif en charge des finances et de l'administration de la société Casino, Guichard-Perrachon.

Né le 7 janvier 1954, 52 ans

Nombre d'actions Mercalys détenues : 674

Biographie

Diplômé de l'Ecole des Hautes Etudes Commerciales et du Programme International de Management des Universités de New-York et Gétulio Vargas de São Paulo, Monsieur Jacques Tierny a débuté sa carrière comme courtier en matières premières. Il intègre ensuite le groupe Michelin où il restera 23 ans. Il y exercera les fonctions de Trésorier puis de Directeur Financier groupe adjoint. En 2003, il rejoint le Groupe Casino en qualité de Directeur Général Adjoint en charge des finances et de l'administration.

Autres mandats et fonctions exercés en 2005

- Membre du Comité de Direction Générale du Groupe Casino ;
- Président de la société Casino Cafétéria ;
- Président du Conseil de surveillance de la société Franprix Holding ;
- Administrateur de la Société Financière de Gestion et de Participation (SOFIGEP) et de la SICAV Slivarente ;
- *Member of the Supervisory Board* des sociétés Companhia Brasileira de Distribuição (CBD) et Laurus ;
- *Director* des sociétés BIG C Supercenter Plc, Geant Holding BV et Marushka BV.

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Directeur Financier Groupe adjoint de la société Michelin.

Société L'Immobilière Groupe Casino

Administrateur

Société par actions simplifiée au capital de 100 089 304 euros
Siège social : 24 rue de la Montat – 42100 Saint-Etienne
N° d'identification : 428 269 856 RCS Saint-Etienne

Date de nomination : 22 août 2005

Fin de mandat : Assemblée générale 2008

Nombre d'actions Mercalys détenues : 43 967 863

Autres mandats et fonctions exercés en 2005

- Président des sociétés Dinertard, Les Béguines et Uranie ;
- Gérant des sociétés Canerousse SNC, Fructidor SNC, SCI Actimmo, SCI Bourg-en-Bresse Kennedy (*), SCI Centre Commercial Kerbernard (*), SCI de Cavernes, SCI de l'Océan, SCI du 35 rue de la Montat, SCI du Buquet, SCI du Plateau des Glières, SCI du Supermarché de Longevil, SCI Hénolan, SCI Immoléard, SCI Litzler, SCI Maucaillou, SCI Proximmo, SCI Stoupale, SCI du Supermarché d'Habsheim, SCI Toulon Bon Rencontre (*), SCI ZAC du Roubaud Saint-Jean, SNC de Périaz, Sodérip SNC et Vendolonne SNC ;
- Administrateur de la société Sémal.

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Gérant de la société Espace 49 SNC.

Représentant permanent de la société L'Immobilière Groupe Casino au Conseil d'administration

Monsieur Thierry Bourgeron,
Né le 22 juin 1953, 53 ans

Biographie

Licencié en droit et diplômé de Centre d'Etudes Supérieures du Management Lyon, Monsieur Thierry Bourgeron débute sa carrière à la Régie Renault en qualité de Chef du personnel du département "emboutissage, tôlerie, ferrage". Chef du personnel de Merlin Gérin de 1982 à 1984, il devient Responsable des affaires juridiques et sociales de GIL-Medef Rhône en 1984. Il intègre le groupe Rhône Poulenc en 1986 où il est successivement Responsable des relations sociales de Rhône Poulenc Agro, Directeur des ressources humaines de Rhône Poulenc Jardin, DRH International de Rhône Poulenc Inc. et Directeur mondial des ressources humaines, membre du Comité exécutif, de Rhône Poulenc Agrochimie. En 1999, il rejoint le Groupe Casino en qualité de Directeur des ressources humaines du groupe.

Autres mandats et fonctions exercés en 2005

- Directeur des ressources humaines et de la communication du Groupe Casino ;
- Membre du Comité de Direction Générale du Groupe Casino ;
- Directeur Général de la société Casino Services ;
- Gérant de l'Institut Pierre Guichard ;
- Administrateur de la société Groupe Go Sport ;
- *Director* des sociétés BIG C Supercenter Plc et Smart & Final Inc.

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

Néant.

Direction Générale

Le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 22 juillet 2005, a décidé de confier à Monsieur Jacques Ehrmann les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général de la Société.

Le Président-Directeur Général est assisté d'un Directeur Général Délégué, Monsieur Géry Robert-Ambroix, nommé à ces fonctions par le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 22 août 2005.

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

Limitation des pouvoirs de la Direction Générale

Le Conseil d'administration du 22 août 2005 a décidé de limiter les pouvoirs de la Direction Générale, 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 (p. 53).

Comité de Direction

Sous l'autorité du Président-Directeur Général, le Comité de Direction assure le pilotage opérationnel du Groupe.

Il est composé des personnes suivantes :

- Jacques Ehrmann, Président-Directeur Général,
- Géry Robert-Ambroix, Directeur Général Délégué,
- Catherine Oulé, Directeur Général Adjoint,
- Bruno Dugas, Directeur des Centres Locaux,
- Jean-Marc Gothard, Directeur des Grands Centres,
- Marie-Flore Bachelier, Directeur Financier.

Rémunérations des dirigeants et des autres mandataires sociaux

Rémunérations 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.

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, pouvant représenter jusqu'à 50 % de la part fixe, est fondée sur la réalisation d'objectifs quantitatifs et qualitatifs propres à la Société.

Le Conseil d'administration détermine également le nombre et le prix d'exercice des options de souscription ou d'achat d'actions qui leur sont éventuellement consenties ainsi que le nombre et les critères d'acquisition des actions qui leur sont, le cas échéant, attribuées gratuitement.

Lors de sa réunion du 25 novembre 2005, le Comité des nominations et des rémunérations a été amené à examiner le statut et la rémunération du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué et à prendre connaissance dans ce cadre des conclusions d'un cabinet extérieur consulté à ce sujet.

Il est à noter que l'année 2005 est atypique puisque les dirigeants ont pris leurs fonctions en cours d'année et que la Société n'a débuté une activité effective qu'à partir du 14 octobre 2005, date de réalisation des apports immobiliers effectués par différentes entités des groupes Casino et AXA.

Rémunération du Président-Directeur Général

Au titre de l'année 2005, la part fixe de la rémunération brute de Monsieur Jacques Ehrmann prise en charge par la Société s'élève à 50 000 euros.

Une prime exceptionnelle liée à la réussite de l'opération d'introduction en Bourse, d'un montant brut de 180 000 euros, lui a été également attribuée sur recommandation du Comité des nominations et des rémunérations.

Le montant des jetons de présence qui lui ont été versés au titre de 2005 en qualité d'administrateur s'élève à 1 875 euros dont 625 euros de part fixe et 1 250 euros de part variable. Le jeton complémentaire correspondant à son mandat de membre du Comité des investissements s'est également élevé à 1 875 euros dont 500 euros de part fixe et 1 375 euros de part variable. Les conditions de versement des jetons de présence sont présentées ci-après (cf. "Rémunérations des autres mandataires sociaux").

Lors de sa réunion du 1^{er} décembre 2005, le Conseil d'administration, suivant les préconisations du Comité des nominations et des rémunérations, a décidé, en considération des responsabilités exercées par Monsieur Jacques Ehrmann et de son implication au sein de la société Mercialys, qu'à compter du 1^{er} janvier 2006, cette dernière prendrait à sa charge 50 % de la part fixe de la rémunération globale annuelle de Monsieur Jacques Ehrmann au sein du Groupe Casino, soit, sur la base de sa rémunération actuelle, un montant brut de 150 000 euros.

Il bénéficie également de la garantie sociale des chefs d'entreprise.

Il percevra en outre une rémunération variable pouvant représenter 50 % de la rémunération fixe. Cette rémunération sera déterminée en fonction de la réalisation d'objectifs spécifiques à la Société qui seront fixés par le Conseil d'administration sur recommandations du Comité des nominations et des rémunérations en avril 2006. La part variable pourra être augmentée d'une rémunération variable supplémentaire non plafonnée correspondant à des performances ou opérations exceptionnelles et ponctuelles.

Rémunération du Directeur Général Délégué

Au titre de 2005, le montant brut de la rémunération de Monsieur Géry Robert-Ambroix pris en charge par le groupe Mercialys s'élève à 35 481 euros dont 6 960 euros par Mercialys Gestion. Le montant des rémunérations et avantages de toute nature reçus en 2005 de L'Immobilière Groupe Casino, société contrôlante, s'élève à 72 764 euros.

Une prime exceptionnelle liée à la réussite de l'opération d'introduction en Bourse, d'un montant brut de 80 000 euros, lui a été également attribuée sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations.

Lors de sa réunion du 1^{er} décembre 2005, le Conseil d'administration, suivant les préconisations du Comité des nominations et des rémunérations, a décidé que la part fixe de

la rémunération annuelle de Monsieur Géry Robert-Ambroix, représentant actuellement un montant brut de 165 000 euros, serait pris en charge, à compter du 1^{er} décembre 2005, à hauteur des deux tiers par Mercialys et d'un tiers par sa filiale Mercialys Gestion compte tenu de ses fonctions au sein de chacune des sociétés.

La rémunération variable, pouvant représenter 50 % de la rémunération fixe, sera déterminée en fonction de la réalisation d'objectifs qui seront fixés par le Conseil d'administration sur recommandations du Comité des nominations et des rémunérations en avril 2006.

Monsieur Géry Robert-Ambroix dispose également d'un véhicule de fonction (avantage en nature de 3 355 euros) et bénéficie de la garantie sociale des chefs d'entreprise ainsi que, jusqu'au 9 mai 2007, d'une indemnité de rupture, du fait de la Société, égale à une année de rémunération de base sans clause de non-concurrence.

Rémunérations 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, étant précisé que, pour 2005 ceux-ci sont déterminés prorata temporis à compter du 1^{er} octobre 2005. Le Conseil d'administration a fixé comme suit les règles de répartition des jetons de présence entre ses membres :

- Le montant individuel des jetons de présence des administrateurs est fixé 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.

Au titre de 2005, les jetons de présence individuels proratisés comprennent une partie fixe de 1 250 euros et une partie variable de 2 500 euros, représentant un montant maximum de 3 750 euros.

Les jetons de présence individuels des administrateurs représentant ou issus de l'actionnaire majoritaire sont réduits de 50 %.

- Le jeton complémentaire perçu par les membres des Comités est composé d'une partie fixe (4 000 euros) et d'une partie variable (11 000 euros pour les membres du Comité des investissements et 6 000 euros pour les membres du Comité d'audit et du Comité des nominations et des rémunérations) versée en fonction des présences 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.

Au titre de 2005, ce jeton complémentaire proratisé comprend une partie fixe de 1 000 euros et une partie variable de 2 750 euros pour les membres du Comité des investissements et de 1 500 euros pour ceux du Comité des nominations et des rémunérations. En l'absence de réunion en 2005, les membres du Comité d'audit ne perçoivent que la partie fixe de leur jeton complémentaire. Le jeton supplémentaire du Président de chacun des Comités s'élève à 750 euros.

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

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

Le tableau ci-dessous détaille les jetons de présence versés, au titre de l'année 2005, à chacun des administrateurs et membres des Comités (hors le Président-Directeur Général dont les renseignements ont été communiqués ci-avant), étant précisé qu'aucun jeton de présence, ni rémunération ne leur ont été versés antérieurement par la Société et qu'aucune rémunération, ni avantage de toute nature ne leur ont été versés par les sociétés contrôlées ou par la société L'Immobilière Groupe Casino, société contrôlante :

(en euros)	Administrateurs		Comités		Total
	Partie fixe	Partie variable	Partie fixe	Partie variable	
Bernard Bouloc	1 250	2 500	1 750	-	5 500
Thierry Bourgeron	625	625	500	750	2 500
Jacques Dumas	625	1 250	500	750	3 125
Pierre Féraud	625	1 250	500	1 375	3 750
Gérard Konigkheit	625	1 250	-	-	1 875
Philippe Moati	1 250	2 500	1 750	1 500	7 000
Eric Sasson	1 250	2 500	2 750	2 750	9 250
Catherine Soubie	625	1 250	500	-	2 375
Jacques Tierny	625	1 250	500	1 375	3 750
Pierre Vaquier	1 250	1 250	2 000	2 750	7 250

Le montant global des jetons de présence versés à l'ensemble des administrateurs et des membres des Comités au titre de 2005, s'élève à 50 125 euros.

Options de souscription et actions gratuites attribuées

Les options de souscription d'actions et les actions gratuites attribuées, en 2005, aux mandataires sociaux par la société Mercalys sont les suivantes :

Options de souscription

Mandataires	Date d'attribution	Date à compter de laquelle les options peuvent être exercées	Date d'échéance	Nombre d'options attribuées	Prix d'option
Jacques Ehrmann	01/12/2005	01/12/2008	31/05/2011	22 550	20,21 euros
Géry Robert-Ambroix	01/12/2005	01/12/2008	31/05/2011	5 750	20,21 euros

Actions gratuites

		Date d'acquisition définitive des actions attribuées ⁽¹⁾	Date à compter de laquelle les actions peuvent être cédées	Nombre d'actions gratuites attribuées
Mandataires	Date d'attribution			
Jacques Ehrmann	01/12/2005	01/12/2008	01/12/2010	4 100
Géry Robert-Ambroix	01/12/2005	01/12/2008	01/12/2010	1 046

(1) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à la réalisation d'un critère de performance de l'entreprise apprécié annuellement et donnant lieu chaque année à la détermination du pourcentage d'actions acquises au titre de l'année concernée. Le nombre total des actions gratuites définitivement acquises étant égal à la moyenne des trois pourcentages annuels. Le critère fixé par le Conseil d'administration est celui de la croissance des cash-flows après frais financiers et avant impôt.

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

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

La Société entretient des relations importantes pour son activité et son développement avec le Groupe Casino, actionnaire majoritaire (voir "Organisation du Groupe" p. 72).

Il ne peut être exclu que le Groupe Casino soit amené à privilégier ses propres intérêts par rapport à ceux de la Société.

Messieurs Jacques Ehrmann, Président-Directeur Général, Thierry Bourgeron, Jacques Dumas, Pierre Féraud, Gérard Koenigkheit et Jacques Tierny ainsi que Madame Catherine Soubie, administrateurs, exercent des fonctions de direction et sont membres des organes sociaux de Casino, du Groupe

Casino, de sociétés du Groupe Rallye ou du Groupe Euris et perçoivent des rémunérations à ce titre.

Les missions conférées au Comité d'audit et au Comité des investissements et la présence d'administrateurs indépendants au sein de ces comités permettent de prévenir les conflits d'intérêts et de s'assurer que le contrôle de l'actionnaire majoritaire n'est pas exercé de manière abusive.

Le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées conclues 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 supérieur à 10 % ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant, et qui ne présentent pas le caractère d'opérations courantes conclues à des conditions normales, vous est présenté page 120.

Il n'existe pas de prêt ou garantie accordés ou constitués par la Société en faveur des membres du Conseil d'administration.

Commissaires aux comptes

Commissaires aux comptes titulaires

Ernst & Young Audit

Associé signataire : Jean-Luc Desplat (depuis l'exercice 1999)

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 2010 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice devant se clore le 31 décembre 2009.

Didier Kling & Associés

Associés signataires : Didier Kling et Bernard Roussel (depuis l'exercice clos le 31 octobre 2005)

Date du premier mandat : 3 juin 2005

Date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2010 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice devant se clore le 31 décembre 2009.

Commissaires aux comptes suppléants

Monsieur Philippe Duchêne

Suppléant d'Ernst & Young Audit

Date du premier mandat : 3 juin 2005

Date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2010 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice devant se clore le 31 décembre 2009.

Monsieur Christophe Bonte

Suppléant de Didier Kling & Associés

Date du premier mandat : 3 juin 2005

Date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2010 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice devant se clore le 31 décembre 2009.

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

(en euros)	Ernst & Young Audit				Didier Kling & Associés			
	2005		2004		2005		2004	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	103 500		515		79 500			
Prestations directement liées à la mission de commissariat aux comptes ⁽¹⁾	362 000		—		118 000			
Sous-total	465 500	100	515	100	197 500	100		
Autres prestations								
Juridique, fiscal, social	-		-		-			
Technologies de l'information	-		-		-			
Audit interne	-		-		-			
Autres	-		-		-			
Sous-total	-		-		-			
Total	465 500	100	515	100	197 500	100		

(1) Travaux effectués dans le cadre de l'introduction en Bourse de la Société.

Rapport du Président

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, le présent rapport a pour objet de rendre compte aux actionnaires des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et des limitations apportées aux pouvoirs du Directeur Général ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la société Mercialys.

Ce rapport, joint au rapport de gestion arrêté par le Conseil d'administration sur l'activité de la Société et de ses filiales durant l'exercice clos le 31 décembre 2005, a été mis à la disposition des actionnaires préalablement à la tenue de l'Assemblée générale annuelle.

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 des Comités spécialisés institués en son sein.

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

Le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 22 juillet 2005, a décidé de confier à Monsieur Jacques Ehrmann les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général de la Société.

Sur proposition du Président-Directeur Général, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 22 août 2005, a nommé Monsieur Géry Robert-Ambroix aux fonctions de Directeur Général Délégué avec les mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

L'organisation et le fonctionnement du Conseil d'administration font l'objet d'un règlement intérieur adopté le 22 août 2005, qui regroupe et précise les différentes règles qui lui sont applicables de par la loi, les règlements et les statuts de la Société. Il intègre également les principes de "gouvernement d'entreprise" auxquels le Conseil adhère et dont il organise la mise en œuvre.

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

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

Le règlement intérieur comprend également les dispositions relatives aux déclarations que doivent effectuer les mandataires

sociaux et les personnes ayant avec les membres du Conseil d'administration des "liens personnels étroits" 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.

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 notamment 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.

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 de chacune des réunions. 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.

Limitation des 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.

Cependant, lors de sa séance du 22 août 2005, le Conseil d'administration a décidé, dans un souci de bonne gouvernance d'entreprise, de soumettre à son autorisation préalable certaines décisions de gestion réalisées par la Société en considération de leur nature ou de leur montant.

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

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

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

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

Indépendance des administrateurs

Dans un souci de bonne gouvernance d'entreprise, le Conseil d'administration comporte quatre administrateurs indépendants, représentant plus du tiers des administrateurs, conformément aux préconisations du rapport Bouton pour les entreprises contrôlées.

L'indépendance des administrateurs, déterminée en considération des relations qu'ils entretiennent avec la Société de nature à compromettre leur liberté de jugement ou à entraîner des conflits d'intérêts potentiels, est appréciée à partir des critères du rapport Bouton.

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. Il est à noter que plus des deux tiers du capital de la Société sont représentés au Conseil d'administration depuis l'introduction en Bourse.

Activité du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni neuf fois au cours de l'année 2005, dont huit fois au cours de l'exercice clos le 31 octobre 2005 et une fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2005. Le taux moyen de participation des administrateurs est de 90 %.

Au cours de l'année 2005, le Conseil a arrêté les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2004 et procédé à la convocation de l'Assemblée générale ordinaire annuelle.

Dans le cadre de l'introduction en Bourse de la Société, le Conseil a pris connaissance des conditions et modalités de l'opération. Il a arrêté les termes, notamment la rémunération, des projets de contrats des apports d'actifs immobiliers effectués par différentes entités du Groupe Casino et par une filiale du groupe AXA. Il a également mis en œuvre l'augmentation du capital social en numéraire et fixé le prix de placement des actions. Il a, en outre, autorisé les conventions de partenariat, de prestations de services et de compte courant et de gestion de trésorerie à intervenir entre la Société et la société Casino, Guichard-Perrachon, ainsi que la répartition, entre Mercialys et L'Immobilière Groupe Casino, des frais liés aux apports immobiliers et à l'introduction en Bourse.

Il a, par ailleurs, proposé à l'Assemblée générale de mettre en harmonie les statuts de la Société ainsi que de modifier la dénomination et l'objet social et de transférer le siège social.

Le Conseil d'administration a nommé un nouveau Président-Directeur Général et un Directeur Général Délégué.

Le Conseil d'administration, dans un souci de bonne gouvernance d'entreprise, a notamment organisé la limitation des pouvoirs de la Direction Générale et souhaité compléter le nombre de ses membres en particulier par des administrateurs indépendants, par voie soit de cooptation soit de proposition de nomination à l'Assemblée générale.

Le Conseil a décidé de se doter d'un règlement intérieur précisant ses règles d'organisation et de fonctionnement, de déontologie applicables aux administrateurs et les principes de gouvernement d'entreprise auxquels il adhère. Il a également institué en son sein des Comités spécialisés dont il a nommé les membres et définis les pouvoirs et attributions.

Le Conseil d'administration a donné tous pouvoirs au Président-Directeur Général et au Directeur Général Délégué à l'effet de procéder, s'ils le jugent opportun, à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions de la Société en conformité avec les conditions et modalités arrêtées par l'Assemblée générale réunie le 26 septembre 2005.

Il a autorisé l'acquisition auprès de L'Immobilière Groupe Casino de biens immobiliers situés dans les centres commerciaux Géant de Clermont-Ferrand (63) et de Poitiers (86).

Enfin, il a examiné le statut et la rémunération du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué. Il a décidé l'attribution d'options de souscription d'actions ainsi que d'actions gratuites aux dirigeants et salariés du Groupe. Il a fixé les modalités de répartition des jetons de présence des administrateurs pour l'année 2005 et adopté les chartes d'organisation et de fonctionnement du Comité des investissements et du Comité des nominations et des rémunérations, établis par ces derniers.

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

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.

Comité d'audit

• Composition

Le Comité d'audit est composé de quatre membres dont trois indépendants : Messieurs Bernard Bouloc, Président, Eric Sasson et Pierre Vaquier ainsi que Madame Catherine Soubie, désignés pour la durée de leur mandat d'administrateur.

• Missions

Le Comité d'audit a notamment pour mission d'apporter son assistance au Conseil d'administration dans ses tâches relatives à l'examen et à l'arrêté des comptes annuels et semestriels ainsi que de se saisir de tout fait ou évènement dont il a connaissance et pouvant exposer la Société ou ses filiales à un risque significatif. Il examine périodiquement les procédures de contrôle interne en vigueur dans le Groupe. 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

Ce Comité ne s'est pas réuni au cours de l'année 2005. Il s'est réuni pour la première fois en janvier 2006 à l'effet d'examiner les comptes annuels de l'exercice clos le 31 octobre 2005 ainsi que le projet de charte d'organisation et de fonctionnement du Comité.

Comité des nominations et des rémunérations

• Composition

Le Comité des nominations et des rémunérations est composé de trois membres dont un indépendant : Messieurs Philippe Moati, Président, Thierry Bourgeron et Jacques Dumas, désignés pour la durée de leur mandat d'administrateur.

• 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 de procéder à l'examen des projets de plan d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'attribution gratuite d'actions.

• Activités

Ce Comité s'est réuni pour la première fois le 25 novembre 2005, l'ensemble de ses membres étant présents. Il a examiné le statut et la rémunération du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué, le projet d'attribution d'options d'achat et d'actions gratuites aux dirigeants et salariés du Groupe, la répartition des jetons de présence pour 2005.

Par ailleurs, il a établi le projet de charte précisant ses règles d'organisation et de fonctionnement et venu confirmer ses pouvoirs et attributions au regard notamment de la mise en œuvre de l'évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration ainsi que de l'examen du respect de la bonne application des principes de gouvernement d'entreprise et des règles de déontologie en particulier celles issues de son règlement intérieur.

Comité des investissements

• Composition

Le Comité des investissements est composé de cinq membres dont deux indépendants : Messieurs Eric Sasson, Président, Jacques Ehrmann, Pierre Féraud, Jacques Tierny et Pierre Vaquier, désignés pour la durée de leur mandat d'administrateur.

• Missions

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 ainsi que d'examiner toutes les renégociations relatives au contrat de partenariat conclu avec Casino en matière de promotion et d'acquisitions.

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

• Activités

Ce Comité s'est réuni pour la première fois le 25 novembre 2005, l'ensemble de ses membres étant présents. Il a examiné la procédure d'évaluation financière des investissements appliqué par la Société, les projets de nouveaux investissements soumis à l'autorisation préalable du Conseil d'administration, le montant et la répartition des frais liés aux apports immobiliers et à l'introduction en Bourse de la Société ainsi que le projet de charte d'organisation et de fonctionnement du Comité. Il a également pris connaissance des opérations immobilières en cours.

Informations des membres du Conseil d'administration

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

A ce titre, les éléments indispensables à l'examen des points sur lesquels est appelé à débattre le Conseil d'administration, sont communiqués aux membres du Conseil d'administration préalablement à la réunion du Conseil. Ainsi, il est adressé à chacun des membres du Conseil un dossier préparatoire comprenant les informations et documents relatifs aux sujets inscrits à l'ordre du jour.

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

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

Evaluation des conditions de fonctionnement du Conseil d'administration

Conformément au rapport Bouton, 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.

Le Conseil d'administration a prévu d'organiser, au début de l'année 2007, un débat sur ses conditions de fonctionnement et de mettre en œuvre la première évaluation.

Procédures de contrôle interne

Compte tenu de sa création récente et de l'externalisation de l'ensemble de ses services administratifs, financiers et informatiques ainsi que de la gestion des ressources humaines auprès de sociétés du Groupe Casino, la Société s'appuie essentiellement, en ce qui concerne le contrôle interne, sur les normes et procédures en vigueur au sein du Groupe Casino.

Au sein du Groupe Casino, le dispositif de contrôle interne est mis en œuvre par la Direction Générale, l'encadrement et, plus généralement, par l'ensemble du personnel. L'objectif est de fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation et l'optimisation des opérations, la fiabilité des informations financières et la conformité aux lois et aux réglementations en vigueur, tel que le COSO (*Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*) le définit. Toutefois, tout dispositif de contrôle interne ne peut garantir une maîtrise absolue des risques.

Le dispositif de contrôle interne s'appuie sur une organisation structurée au service de la maîtrise et de la performance des activités, des procédures formalisées et largement diffusées, parfois au travers de formations spécifiques, supportées par des outils informatiques permettant de gérer une information fiable et exhaustive, tout en contribuant à la confidentialité, la traçabilité et l'intégrité des données.

L'organisation opérationnelle de la société Mercialys

Afin d'optimiser ses résultats et performances, les activités de la Société et ses relations avec certaines sociétés du Groupe Casino, notamment celles intervenant dans le secteur immobilier, ont été organisées selon le schéma opérationnel suivant :

Gestion de patrimoine ("Asset management")

L'activité d'asset management est exercée directement par la Société. Elle regroupe l'analyse de la situation de chaque site et l'élaboration de la stratégie qui en découle (actions marketing, renégociation de baux, restructuration, extension...), la mise en œuvre de ces stratégies et les opérations d'investissement contribuant au développement du patrimoine immobilier.

Direction des grands centres commerciaux

En raison de leur importance, tant en termes de nombre et de surface des boutiques qu'ils regroupent qu'en termes de valeur locative, les grands centres commerciaux bénéficient d'une gestion centralisée et assurée par Mercialys Gestion. L'activité de direction des grands centres commerciaux consiste notamment à garantir l'image et le positionnement commercial de ces centres.

Marketing, animation et communication

Dans un souci de coordination et de centralisation de la politique marketing pour chaque centre, les activités d'animation et de communication sont centralisées par la Société et également gérées par sa filiale Mercialys Gestion.

Commercialisation

En raison de leur importance stratégique, les activités de commercialisation des galeries marchandes auprès des enseignes sont assurées par la direction de la commercialisation de la Société et mises en œuvre par sa filiale Mercialys Gestion.

Gestion locative et administrative de biens ("Property management")

Les activités de property management (gestion locative, gestion des charges communes et activités de syndic), tous centres confondus, sont externalisées auprès de Sudeco, filiale à 100 % de L'Immobilière Groupe Casino, qui assure la gestion opérationnelle quotidienne des centres commerciaux. Sudeco exerce par ailleurs ces fonctions pour l'ensemble des hypermarchés et supermarchés du Groupe Casino.

Promotion et maîtrise d'ouvrage déléguée

La Société n'exerce elle-même ni activité de promotion ni activité de maîtrise d'ouvrage déléguée. Elle peut néanmoins s'appuyer sur les équipes et les moyens dont dispose le Groupe Casino en matière de promotion et de maîtrise d'ouvrage déléguée.

Services administratifs et financiers

La Société s'appuie sur un ensemble de prestations de services notamment administratifs, comptables, financiers, juridiques, fiscaux, immobiliers, informatiques et en matière de gestion des ressources humaines fournis par diverses sociétés du Groupe Casino dans le cadre de différents contrats de prestations de services.

L'environnement de contrôle au sein de Mercialys

L'audit interne

Fin 2005, la Société a procédé au recrutement d'un Responsable finances, contrôle de gestion et contrôle interne qui est entré en fonction au cours de premier trimestre 2006.

Outre la mise en œuvre de procédures de contrôle interne des activités propres de Mercialys, il aura à s'assurer, au regard et dans le cadre des prestations rendues par les différentes entités du Groupe Casino, de la fiabilité des informations financières communiquées ainsi que de la conformité aux lois et aux réglementations en vigueur.

Le Comité d'audit du Conseil d'administration

Le Comité d'audit du Conseil d'administration dont les missions et modalités de fonctionnement sont présentées dans la première partie du présent rapport, est également un acteur du contrôle interne par ses avis et recommandations ainsi que par les analyses et investigations qu'il est susceptible de mettre en œuvre ou de faire réaliser.

Les Commissaires aux comptes

La société Mercialys dispose d'un collège de deux Commissaires aux comptes. 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. Par ailleurs, les Commissaires aux comptes sont appelés à l'occasion de leur mission à prendre connaissance de l'organisation et du fonctionnement des procédures de contrôle interne en application et, s'il y a lieu, à émettre des recommandations.

L'environnement de contrôle au sein du Groupe Casino

Les activités des directions, départements et services sont pilotées dans un environnement où le contrôle interne a une place importante.

Le contrôle interne au sein de Groupe Casino s'appuie sur l'organisation suivante dont les missions et fonctions sont décrites dans le rapport du Président de Casino, Guichard-Perrachon :

- la Direction du Contrôle de Gestion,
- la Direction des Systèmes d'information Groupe Casino,
- la Direction de l'Audit interne Groupe Casino,
- le Secrétariat Général Groupe Casino,
- la Direction des Assurances.

Le Groupe Casino est très attaché à un certain nombre de valeurs que la Direction des Ressources Humaines et la Direction de la Communication s'efforcent de pérenniser et diffuser auprès de l'ensemble des collaborateurs. Ces valeurs pérennes sont la qualité, la proximité, la solidarité et le respect. Elles s'appuient notamment sur le sens du travail et l'ambition dans les objectifs. Elles contribuent à créer un environnement favorable au respect des procédures et à la maîtrise des activités.

Les procédures de contrôle interne mises en œuvre

La Société applique les procédures de contrôle interne du Groupe Casino, décrites dans le rapport du Président du Conseil d'administration de la société Casino, Guichard-Perrachon, et notamment :

Elaboration et traitement de l'information comptable et financière

La fiabilité des informations comptables et financières contenues dans les comptes de la société Mercialys ainsi que celles communiquées par les sociétés qu'elle consolide, repose sur le dispositif suivant :

a) Les flux d'informations sont organisés, conformément aux procédures mises en place au sein du Groupe Casino, autour de trois principes, de nature à homogénéiser et fiabiliser les informations produites :

- La logique d'organisation et la hiérarchie des cycles de gestion : plan, budget, réalisations et actualisations.
- L'unicité de normes entre la comptabilité générale et le contrôle de gestion.
- L'interface entre les outils. L'organisation des systèmes informatiques de comptabilité générale et de reporting analytique, basée sur une filière unique de production des informations de la comptabilité générale et de gestion, a pour objectif de permettre une réconciliation permanente des deux natures de données.

b) Les moyens mis en œuvre pour respecter ces trois principes sont les suivants :

Normes de consolidation et règles de gestion du Groupe

Les normes comptables et les règles de gestion sont celles du Groupe Casino et sont définies par un service dédié et répertoriées dans le "Guide des Normes de Consolidation et de Gestion". Les utilisateurs sont formés à l'utilisation des outils.

Administration des systèmes d'information de gestion

Un département spécifique d'une société du Groupe Casino a pour principale mission d'administrer les systèmes d'informations dédiés à la comptabilité et à la gestion, et d'être un lien entre les services informatiques et les utilisateurs. Les données interfacées sont contrôlées lors de chaque intégration par l'outil comptable en fonction des plans de comptes et règles définies.

Organisation du contrôle de gestion et procédures de reporting mises en place

Le service contrôle de gestion est rattaché à une société du Groupe et est subdivisé en deux services :

- un service reporting dont l'objectif est la production et la diffusion des éléments de reporting au sein du Groupe,
- un service d'analystes répartis par unité opérationnelle et fonctionnelle, et dont l'objectif est de veiller à la réalisation des engagements économiques fixés ou approuvés par la Direction du Groupe.

La réconciliation des données de la consolidation avec les données de gestion, l'analyse des écarts avec l'état des points en suspens à la date d'arrêté et l'analyse des postes sensibles (résultat exceptionnel, résultat financier lié aux opérations de change) permettent de fiabiliser les éléments transmis par les filiales dans le cadre du processus de remontée des comptes semestriels et annuels au contrôle de gestion.

Arrêtés des comptes sociaux

Les arrêtés des comptes sociaux sont réalisés dans le respect des principes et des normes comptables françaises. Les clôtures trimestrielles permettent d'anticiper et de valider partiellement des données à traiter pour les clôtures annuelles. Les analyses réalisées par les services de contrôle de gestion et de consolidation du Groupe Casino doivent in fine détecter toute erreur non préalablement détectée.

Communication financière

Les informations collectées puis diffusées suivent un processus précis afin de garantir la qualité et la fiabilité des données. Pour chaque typologie d'information, la Direction concernée est sollicitée directement : comptabilité, contrôle de gestion, expansion, finance et juridique. En outre, ces informations font l'objet d'analyses de cohérence et de recoupements.

La communication financière du groupe Mercialys repose notamment sur le respect des procédures édictées par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) et le respect du principe d'égalité des actionnaires.

La restitution de l'information s'effectue ensuite de différentes façons : réunions de présentation des résultats annuels et semestriels, publications trimestrielles du chiffre d'affaires, informations financières lors de l'Assemblée générale, rapport annuel, communiqués de presse, relations avec les analystes financiers et relations avec les investisseurs.

Conformité aux lois et règlements

Dans le cadre des missions qui lui sont imparties, le Secrétariat général suit notamment les risques juridiques pouvant être générés par les activités du Groupe Casino (droit de la consommation, concurrence, distribution, social, fiscal, environnement...). Plus généralement, il identifie les risques pouvant découler des comportements.

En matière de gestion de délégations des pouvoirs, le Groupe Casino s'est doté d'un outil informatique de suivi et de gestion.

La gestion des litiges et, le cas échéant, des contentieux, est assurée par le Secrétariat général avec les parties prenantes des filiales ou réseaux et l'appui des conseils extérieurs si nécessaire.

De nombreuses formations sont par ailleurs dispensées et une veille régulière est assurée dans chaque domaine du droit afin de suivre les évolutions législatives et réglementaires.

Investissements et travaux

Une procédure d'investissement, actualisée en 2003, est appliquée par toutes les filiales. Elle 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 reposant sur la théorie du capital économique. La rentabilité de l'investissement est appréciée par rapport au niveau de risque et en fonction de la nature du projet, de sa survaleur par rapport à la valeur de marché, d'une étude de marché réalisée par un expert indépendant et des travaux à réaliser.

Commercialisation et gestion locative

Chaque étape de la gestion locative (la commercialisation, la formalisation des contrats, l'encaissement des loyers et des charges, le renouvellement des baux, le recouvrement et le contentieux) est documentée par des procédures ou règles de gestion formalisées. La gestion quotidienne s'appuie sur une équipe de collaborateurs 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, magasins, entrepôts et bureaux, est suivie régulièrement. Le gardiennage des bâtiments est sous-traité à une société spécialisée qui assure également la surveillance des entrées/sorties des sites, la télésurveillance et la gestion du matériel. Ce prestataire effectue 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, cette société spécialisée assure la définition des besoins et les achats d'équipements, leur installation ainsi que leur maintenance.

Un ensemble de consignes de sécurité et de guides de formation existe dans chaque établissement.

Rapport des Commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'administration de la société Mercialys, pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Exercice de deux mois clos le 31 décembre 2005

Mesdames, Messieurs les 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 de deux mois clos le 31 décembre 2005.

Il appartient au Président de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la Société.

Il nous appartient de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux selon la doctrine professionnelle applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des objectifs et de l'organisation générale du contrôle interne, ainsi que des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, présentés dans le rapport du Président ;
- prendre connaissance des travaux sous-tendant les informations ainsi données dans le rapport.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données concernant les procédures de contrôle interne 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 du dernier alinéa de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Paris et Lyon, le 12 avril 2006

Les Commissaires aux comptes

Ernst & Young Audit

Jean-Luc Desplat

Cabinet Didier Kling et associés

Didier Kling

Bernard Roussel

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.

I. Organisation et fonctionnement du Conseil d'administration

Nomination des administrateurs

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

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

Les administrateurs devront être choisis en raison de leur compétence, de leur diversité d'expériences, de leur volonté d'être associés à la définition et à la mise en 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.

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).

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.

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.

En application de l'article 18-II des statuts, 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 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 ainsi que la confidentialité des délibérations.

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.

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.

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. A ce titre, il fait état de tout incident technique intervenu lors de la séance.

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

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.

II. Compétences et pouvoirs du Conseil d'administration

Missions et pouvoirs du Conseil d'administration

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

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

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

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

A. Pouvoirs propres du Conseil d'administration

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

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

B. Autorisations préalables du Conseil d'administration

Outre les autorisations préalables expressément prévues par la loi concernant les cautions, avals ou garanties au nom de la Société et les conventions réglementées visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce, le Conseil d'administration a décidé, à titre de mesure d'ordre interne, de soumettre à son autorisation préalable certaines opérations de gestion réalisées par la Société en considération de leur nature ou lorsqu'elles dépassent un certain montant ainsi qu'il est précisé 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.

Informations et communications au Conseil d'administration

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

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

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

- un état de l'activité de la Société et de ses principales filiales comprenant notamment les chiffres d'affaires et l'évolution des résultats ;
- un suivi des investissements et désinvestissements ;
- le tableau d'endettement et l'état des lignes de crédit dont disposent la Société et ses principales filiales ;
- un état des conventions, visées par l'article L. 225-39 du Code de commerce, conclues au cours du trimestre précédent ;
- le tableau des effectifs de la Société et de ses principales filiales.

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

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, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société. Ce rapport indique en outre les éventuelles restrictions que le Conseil d'administration apporte aux pouvoirs de la Direction Générale.

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.

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

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

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

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

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

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

La durée des fonctions du Directeur Général est librement fixée par le Conseil d'administration sans pouvoir excéder trois ans. Le Directeur Général atteint par la limite d'âge, fixée à soixante-quinze (75) ans, se maintient en fonction jusqu'à l'expiration de son mandat en cours.

En cas d'empêchement temporaire du Directeur Général, le Conseil d'administration procède, à titre provisoire, à la nomination d'un Directeur Général dont les fonctions prendront fin à la date où le Directeur Général est de nouveau à même d'exercer ses fonctions.

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général avec le titre de Directeur Général Délégué.

Le nombre maximum des Directeurs Généraux Délégués est fixé à cinq.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux Délégués. Ces derniers disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

Le Président, s'il assume les fonctions de Directeur Général, le Directeur Général ou chacun des Directeurs Généraux délégués sont autorisés à consentir des subdélégations ou substitutions de pouvoirs pour une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées.

Comités

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. A cette fin, il peut procéder ou faire procéder à toutes études susceptibles d'éclairer les délibérations du Conseil d'administration.

Les membres des Comités perçoivent des jetons de présence supplémentaires attribués par le Conseil d'administration sur recommandation du Comité des nominations et des rémunérations.

Le Conseil d'administration a institué, lors de sa réunion du 22 août 2005, le Comité d'audit, le Comité des nominations et des rémunérations et le Comité des investissements.

Chacun des Comités établira une charte, approuvée préalablement par le Conseil d'administration, décrivant son organisation, son fonctionnement, ses compétences et ses attributions.

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 Mercalys et les rapports y afférents avant qu'ils ne soient soumis au Conseil d'administration.

A ce titre, le Comité d'audit entend les Commissaires aux comptes et reçoit communication de leurs travaux d'analyses et de leurs conclusions.

Le Comité d'audit examine et formule un avis sur les candidatures aux fonctions de Commissaires aux comptes de la Société et de ses filiales, à l'occasion de toute nomination.

Le Comité d'audit s'assure de l'indépendance des Commissaires aux comptes avec lesquels il a des contacts réguliers. Il examine, à ce titre, l'ensemble des relations qu'ils entretiennent avec la Société et ses filiales et formule un avis sur les honoraires sollicités.

Le Comité d'audit examine périodiquement les procédures de contrôle interne et plus généralement les procédures d'audit, de comptabilité ou de gestion en vigueur dans la Société et dans le Groupe auprès du Directeur Général, auprès des services d'audit interne, ainsi qu'auprès des Commissaires aux comptes. Le Comité d'audit est ainsi l'organe de liaison entre le Conseil d'administration, les Commissaires aux comptes de la Société et de ses filiales et les services d'audit interne.

Le Comité d'audit a également pour mission de se saisir de toute opération ou de tout fait ou événement pouvant avoir un impact significatif sur la situation de la société Mercialis ou de ses filiales en terme 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.

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.

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 envisagées avec cette stratégie ; à ce titre, le Comité est régulièrement informé des projets d'investissements et de désinvestissements réalisés ;

- d'examiner et de formuler un avis sur le budget annuel d'investissements ;
- d'étudier et de formuler un avis sur les projets d'investissement ou de désinvestissement soumis à autorisation préalable du Conseil d'administration ;
- d'examiner toutes les renégociations (annuelles ou autres) relatives au contrat de partenariat conclu avec Casino en matière de promotion et acquisitions, sur lesquelles il émet un avis au Conseil d'administration ;
- de procéder à toute étude ou toute mission appropriée.

A cet effet, le Comité des investissements dispose, en relation avec le Directeur Général, de la collaboration des directions fonctionnelles et opérationnelles de la Société et de ses filiales concernées.

Il peut également faire appel, dans l'accomplissement de sa mission, à tout conseil ou expert extérieur qu'il jugera utile.

Le Comité rend compte au Conseil d'administration de ses travaux, études et recommandations, à charge pour le Conseil d'administration d'apprécier souverainement les suites qu'il entend y donner.

Le Comité est composé de cinq membres dont deux membres indépendants, deux membres représentant l'actionnaire majoritaire et le Président du Conseil d'administration.

Le Comité se réunit au moins deux fois par an sur convocation de son Président, lequel a la possibilité d'organiser toute réunion supplémentaire si les circonstances le nécessitent.

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

Les censeurs

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.

Déontologie des membres du Conseil d'administration

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.

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.

Défense de l'intérêt social - Absence de conflit d'intérêt

Chaque administrateur doit agir en toute circonstance dans l'intérêt social de la Société.

Chaque administrateur s'engage à vérifier que les décisions de la Société ne favorisent pas une catégorie d'actionnaires au détriment d'une autre.

Chacun des administrateurs informera le Conseil de tout conflit d'intérêt réel ou potentiel dans lequel il pourrait, directement ou indirectement, être impliqué. Il est tenu de s'abstenir de participer aux débats et à la prise de décision sur les sujets concernés.

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.

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.

Transactions sur les titres de la société

En application de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier, modifié par la loi du 20 juillet 2005, 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 modalités de déclaration seront fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

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.

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.

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 611-1 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.

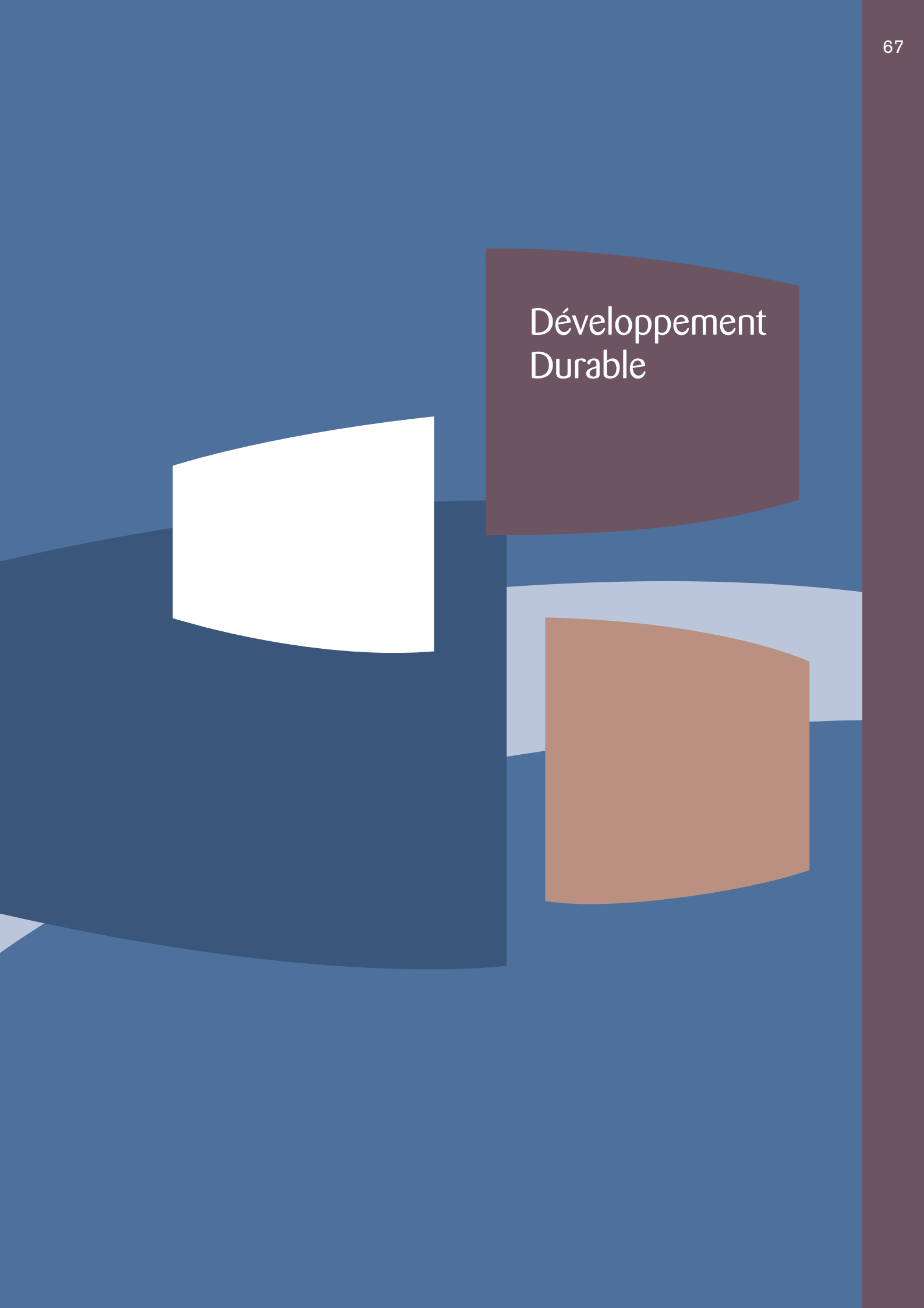
En particulier si le Conseil d'administration a reçu une information confidentielle, précise et susceptible d'avoir, au moment de sa publication, une influence sensible sur le cours du titre de la Société ou d'une filiale ou d'une participation, les administrateurs doivent s'abstenir de communiquer cette 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.

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 sa séance du 21 octobre 2005.

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



Développement
Durable

The image features a series of overlapping, semi-transparent geometric shapes. A large, dark blue shape is on the left, partially overlapping a white shape. To the right, a dark red shape contains the text 'Développement Durable'. Below this, a light blue shape overlaps a brown shape. The background is a solid medium blue. The overall style is modern and minimalist.

Développement Durable

Environnement

Mercialys, en tant qu'entité du Groupe Casino, applique dans le cadre de son activité la politique environnementale mise en place par le Groupe Casino en 2002.

L'engagement pris par Mercialys vis-à-vis de la protection de l'environnement se traduit par une démarche intégrant trois principaux domaines d'intervention : l'intégration paysagère des bâtiments commerciaux, la santé et le patrimoine.

En effet, l'un des objectifs de la Société est de poursuivre ses efforts d'intégration paysagère de ses bâtiments. La Société se doit de répondre aux préoccupations de ses clients, de ses investisseurs et de ses salariés en matière d'enjeux environnementaux et notamment d'intégration des bâtiments dans le paysage. Pour ce faire, la Société intègre dans le cahier des charges des centres commerciaux/galeries marchandes qu'elle conçoit l'exigence de limiter leur impact sur l'environnement en produisant des architectures commerciales respectueuses du contexte extérieur et des espaces intérieurs sains et confortables.

L'autre objectif de Mercialys est de veiller à la sécurité des bâtiments et des équipements. Si ces établissements présentent des risques limités au regard de certaines activités industrielles, l'accueil du public doit se faire dans des conditions de sécurité maximales. La Société procède régulièrement, au travers de ses équipes de maintenance, à des diagnostics permettant de vérifier la conformité et le bon fonctionnement de ses installations. La Société fait également procéder à des diagnostics de ses sites pour détecter la présence éventuelle d'amiante et toutes les opérations de rénovations font l'objet de contrôles spécifiques de la part de spécialistes.

La démarche de la Société en matière environnementale consiste également à mettre en place une gestion préventive des thèmes sensibles vis-à-vis de l'environnement, dont notamment la légionelle. L'appréhension du risque que représente la légionelle a fait l'objet d'une réflexion approfondie qui s'est déclinée en une "cellule légionelle" composée de représentants des différentes branches du Groupe Casino concernées par les tours aéro-réfrigérantes. Un recensement complet des installations a été réalisé : chacune des tours est référencée, localisée par GPS et caractérisée. Deux types de contrats cadres ont été mis en place, l'un porte sur l'audit des installations, le prélèvement et l'analyse bactériologique de l'eau ; l'autre sur la maintenance et les traitements. Ces contrats sont actifs sur l'ensemble des installations et intègrent un système d'alerte rigoureux.

Afin d'optimiser sa "veille environnementale", Mercialys envisage dans un futur proche :

- d'élaborer un guide interne des bonnes pratiques environnementales dans le cadre de ses activités,
- de mettre en œuvre un programme relatif à la maîtrise des rejets,
- de renforcer les exigences des contrats cadres sur les informations devant être transmises sur les légionelles,
- de mettre en place un site extranet recensant l'ensemble des tours aéro-réfrigérantes et donnant accès à l'historique complet des installations et permettant d'assurer une gestion technique de ces installations,
- de mettre en place ce même type de démarche pour ce qui concerne l'amiante (gestion technique des sites suite aux diagnostics réalisés), afin d'assurer le strict respect des dispositions légales.

La Société est par ailleurs propriétaire de trois stations services à Brest, Bourg-en-Bresse et Toulon. Celles-ci sont exploitées par Floréal et Casino Carburant, filiales du Groupe Casino. Elles font l'objet d'audits environnementaux réguliers.

Ressources humaines

Effectifs

Au 31 décembre 2005, le groupe Mercialys employait 24 personnes.

Ce nombre réduit de salariés s'explique par le fait que Mercialys externalise l'ensemble des services administratifs, financiers, comptables, juridiques, fiscaux et informatiques ainsi que la gestion des ressources humaines auprès de sociétés du Groupe Casino. De même, l'ensemble des prestations de *property management* est externalisé et actuellement délégué à Sudeco. A ce titre, environ 60 salariés de Sudeco sont chargés de la gestion quotidienne des actifs de Mercialys.

Répartition par fonction

	Mercialys	Mercialys Gestion
Direction (hors Direction Générale)	1	2
<i>Asset management</i>		
Grands centres	1	-
Centres locaux	1	-
Commercialisation/Communication	-	7
Grands centres	-	12
Total	3	21

Répartition par contrat

	Mercialys	Mercialys Gestion
Effectifs en CDI	3	21
Effectifs en CDD	-	-

Répartition par sexe

	Mercialys	Mercialys Gestion
Effectifs cadres	2	12
Hommes	1	4
Femmes	1	8
Effectifs agents de maîtrise	1	2
Hommes	-	-
Femmes	1	2
Effectifs employés	-	7
Hommes	-	-
Femmes	-	7

Intérimaires

	Mercialys	Mercialys Gestion
Nombre d'intérimaires	-	0,15 ⁽¹⁾

(1) Equivalent plein temps

Organisation du temps de travail

Au 31 décembre	Mercialys	Mercialys Gestion
Effectifs en temps complet	2	18
Effectifs en temps partiel	1	3

Durée moyenne hebdomadaire de travail effectif

En temps complet	36 h	36 h
En temps partiel	30 h	30 h

Absentéisme

Le personnel affecté aux différentes activités de Mercialis et de sa filiale Mercialis Gestion, n'ayant été muté de L'Immobilier Groupe Casino aux sociétés concernées que le 1^{er} décembre 2005, les données ci-après ne concernent que le mois de décembre.

	Mercialys	Mercialys Gestion
Nombre total d'heures travaillées	433	2 616
Nombre total d'heures d'absence	-	349 ⁽¹⁾

(1) Absence pour maladie

Recrutement

Au cours du 1^{er} trimestre 2006, les équipes de Mercialis se sont renforcées avec le recrutement de quatre personnes dont le Directeur Financier, un commercialisateur et un asset manager.

En 2006, il est également prévu de procéder au recrutement d'un autre commercialisateur, de deux Asset Managers et de trois Directeurs de centre supplémentaires.

Intéressement du personnel

Les salariés du groupe Mercialis bénéficient depuis le 1^{er} janvier 2006 des différents accords relatifs à la participation et à l'intéressement du personnel mis en place par le Groupe Casino. Les principaux accords sont présentés ci-dessous.

Participation

Un premier accord de participation a été signé le 30 décembre 1969 et mis en place dans chacune des sociétés du Groupe Casino. Compte tenu des diversifications opérées par le Groupe (distribution, production, restauration, etc.) et des liens très étroits liant ces différentes activités entre elles, la Direction, à la demande des partenaires sociaux, a mis au point un accord de participation commun au Groupe Casino en date du 16 septembre 1988. Cet accord concerne l'ensemble des filiales françaises du Groupe Casino (hors les groupes Franprix/Leader Price, Monoprix et Banque du Groupe Casino) et, en particulier, les sociétés du groupe Mercialis.

Le principe de cet accord de groupe est que chaque société détermine la réserve spéciale de participation sur la base de son seul résultat. Les différents montants sont ensuite additionnés et le montant total ainsi obtenu est réparti à l'ensemble des salariés du Groupe Casino proportionnellement aux salaires perçus dans la limite des plafonds fixés par décret.

Un nouvel accord a été signé le 16 mars 1998. Cet accord n'apportait pas de modification concernant le calcul et le mode de répartition de la participation. Il modifiait la forme du plan d'épargne d'entreprise par la création de plusieurs fonds de placement. Le 29 juin 2000, un avenant a été signé afin de neutraliser l'impact dans le calcul de la participation 2000 (retraitement des capitaux propres) des opérations de restructuration réalisées le 1^{er} juillet 2000 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2000. Un nouvel avenant a été signé le 26 juin 2001 qui modifie le mode de calcul de la réserve de participation Groupe. Celle-ci est désormais calculée en fonction de la réserve de l'année précédente et de l'évolution du résultat opérationnel consolidé, le montant ainsi déterminé ne pouvant être inférieur au cumul des réserves légales déterminé société par société.

Intéressement

Un nouvel accord d'intéressement concernant l'ensemble des filiales françaises du Groupe Casino (hors les groupes Franprix/Leader Price, Monoprix et Banque du Groupe Casino) a été signé le 11 février 2004 pour les exercices 2004, 2005 et 2006. Celui-ci allie toujours un intéressement de solidarité à un intéressement local. L'intéressement de solidarité est assis sur le résultat opérationnel consolidé du périmètre concerné diminué d'une part réservée à la rémunération des capitaux investis. Il est réparti proportionnellement à la rémunération annuelle de chaque bénéficiaire pour 80 % du montant total et au prorata du temps de présence à l'effectif pour 20 %. Il fait

l'objet d'un versement annuel. L'intéressement local est directement lié aux résultats de chaque site commercial. Il est réparti en totalité proportionnellement à la rémunération de chaque bénéficiaire et fait l'objet d'un versement trimestriel.

Le montant global de l'intéressement de solidarité et de l'intéressement local ne peut être supérieur à 30 % du résultat net consolidé, part du Groupe, après impôts du périmètre concerné.

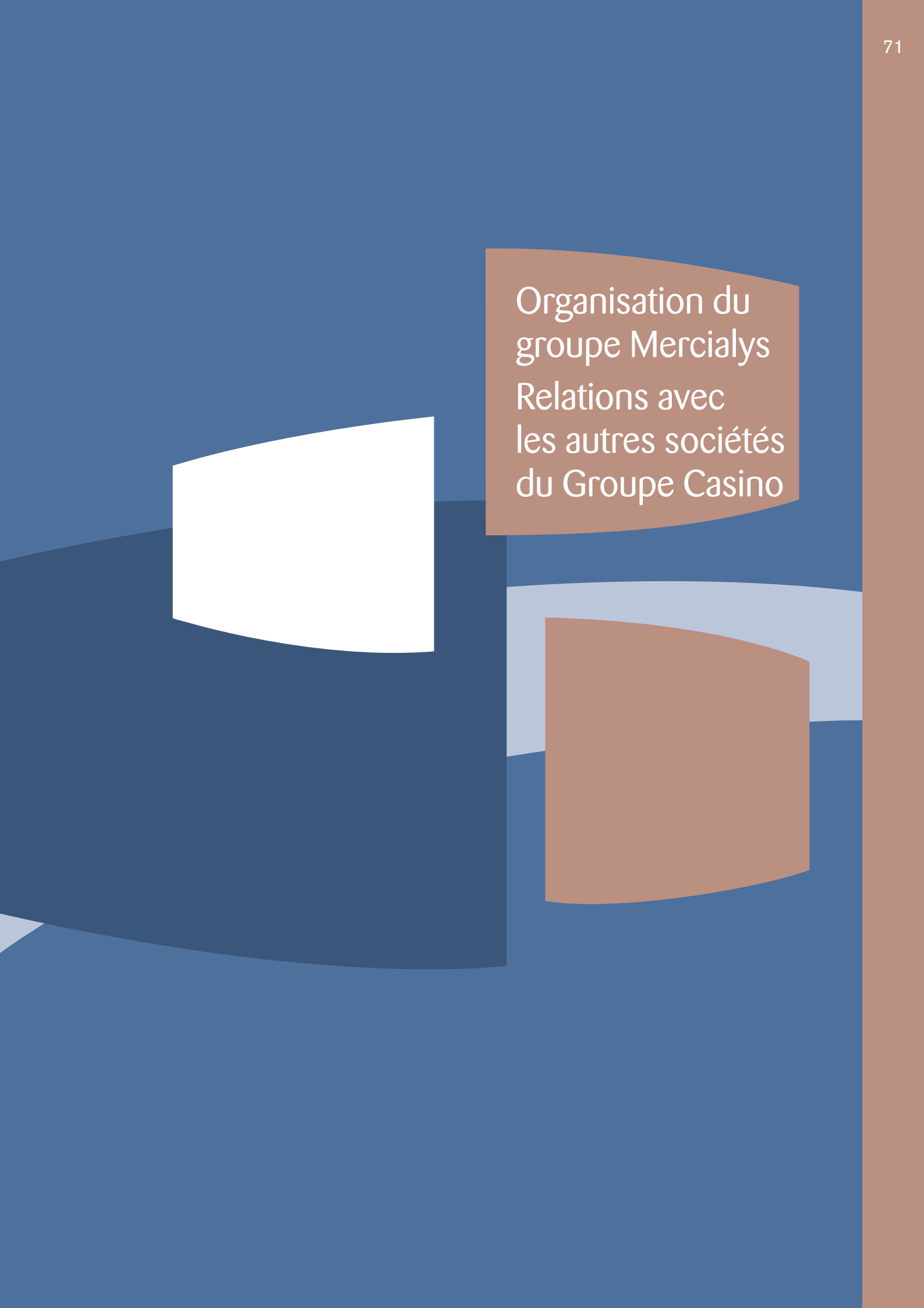
Options et actions gratuites attribuées au personnel

Lors de sa réunion du 1^{er} décembre 2005, le Conseil d'administration, suivant les recommandations du Comité des nominations et des rémunérations a décidé de procéder à l'attribution, à caractère exceptionnel, d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites aux fins :

- de récompenser l'équipe de management du succès de l'introduction en Bourse de Mercialys,
- de créer une dynamique positive et motivante pour l'encadrement au début de la vie de cette nouvelle Société,
- d'aligner dès l'origine les intérêts du management et des actionnaires.

Le détail des plans d'options de souscription et d'attribution d'actions gratuites est indiqué à la page 139 ("Capital potentiel").

Pour les années à venir, la Société poursuivra une politique d'attribution d'options et d'actions gratuites qui, par l'association des bénéficiaires au capital social et au développement du Groupe, est un facteur de motivation et de dynamisme.



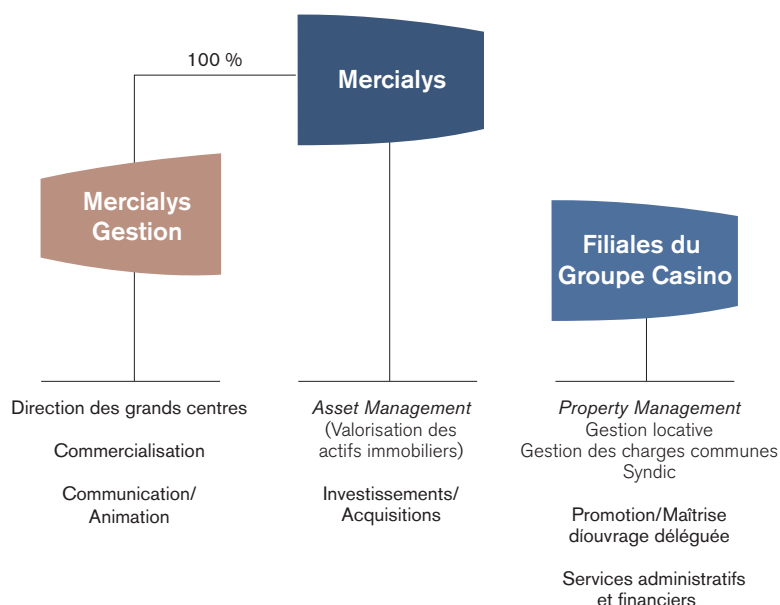
Organisation du
groupe Mercialys
Relations avec
les autres sociétés
du Groupe Casino

Organisation du groupe Mercialys **Relations avec les autres sociétés** **du Groupe Casino**

Organisation opérationnelle

L'organisation opérationnelle de Mercialys est décrite sommairement dans le rapport du Président (cf. page 56).

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 :



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 Cafétéria 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 d'immobilier commercial conduites par le Groupe Casino (hors magasins alimentaires) et entrant dans le cadre de l'activité de la Société,
- des activités de *Property Management*, principalement liées à la gestion locative, la gestion des charges communes et aux activités de syndic,
- des services administratifs et financiers.

Les principales conventions conclues par la Société avec Casino ou des sociétés du Groupe Casino sont présentées ci-dessous. Seuls la convention de partenariat, la convention de trésorerie et le contrat de licence de marque ont fait l'objet de la procédure d'autorisation par le Conseil d'administration de Mercialys, les autres conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales au sens des articles L. 228-38 et suivants du Code de commerce.

Principaux baux consentis par la Société à des sociétés du Groupe Casino

Baux conclus avec Casino Cafétéria

Casino Cafétéria, filiale à 100 % du Groupe Casino, exploite 101 cafétérias, totalisant 100 605 m², localisées essentiellement sur des emplacements commerciaux d'enseigne du Groupe Casino.

Les surfaces commerciales au sein desquelles sont exploitées les cafétérias Casino sont données à bail par la Société. Les baux relatifs aux cafétérias présentent des modalités identiques et ont été établis à partir d'un modèle type. Ils ont été renouvelés en totalité au 1^{er} janvier 1998. Les baux ont une durée de neuf ans et les loyers versés comportent une partie fixe indexée sur l'indice ICC, correspondant au loyer minimum garanti, et une partie variable additionnelle, fonction du chiffre d'affaires du locataire. Les baux conclus avec Casino Cafétéria 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, ni au paiement des grosses réparations définies par les dispositions de l'article 606 du Code civil.

(généralement mis à la charge du preneur). 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 Cafétéria deviendrait inférieure à 80 %, et encore en cas de vente totale ou partielle du fonds de commerce de la société Casino Cafétéria, 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 loyers facturés par la Société, au cours des deux exercices clos en 2005, au titre de ces baux se sont élevés à 2 235 milliers d'euros. Sur l'année 2005 pro forma, ils s'élèvent à 10 606 milliers d'euros.

Baux conclus avec d'autres sociétés du Groupe Casino

Mercialys gère également 113 baux conclus avec diverses entités du Groupe Casino (TPLM, Distribution Casino France, Imagina, Banque du Groupe Casino et Imagica) utilisant divers locaux situés dans les centres commerciaux de la Société.

Les loyers facturés par la Société au cours des deux exercices clos en 2005 au titre de ces baux étaient de 800 milliers d'euros. Sur l'année 2005 pro forma, ils s'élèvent à 3 394 milliers d'euros.

Ces baux ont été conclus à des conditions normales de marché et comportent des modalités similaires à celles contenues dans les baux conclus avec les cafétérias Casino.

Convention de Partenariat avec Casino

Mercialys a conclu avec Casino, le 8 septembre 2005, une Convention de Partenariat dont l'objet est de concéder à la Société la possibilité d'accéder prioritairement à toute opération de promotion ou d'acquisition d'actif d'immobilier commercial conduite par le Groupe Casino seul ou dans le cadre d'un partenariat avec un tiers, entrant dans le cadre de l'activité de la Société (galeries marchandes et moyennes surfaces non alimentaires).

Option d'achat sur les opérations de promotion

Aux termes de cette convention, la Société bénéficie d'une option d'achat jusqu'au 31 décembre 2010. Cette convention peut être résiliée par Casino à partir du 1^{er} janvier 2009, moyennant un préavis de 12 mois, dans l'hypothèse où Casino cesserait de détenir le contrôle de la Société au sens de l'article 233-3 du Code de commerce. A l'issue de cette période, les parties se concerteront pour convenir des conditions d'un éventuel renouvellement de la promesse.

Cette option d'achat porte directement sur les actifs objets de l'opération de promotion en question.

Le prix d'achat consenti à la Société pour exercer son option a été arrêté sur la base d'un taux de capitalisation de 8 % des loyers nets annuels prévisionnels déterminés d'un commun

accord afférents aux actifs concernés pour les galeries marchandes et moyennes surfaces attenantes ou incluses, et de 8,5 % des loyers nets annuels pour les moyennes surfaces ne faisant pas partie ou n'étant pas situées dans un ensemble (hypermarché, supermarché, centre commercial et leur parking). Ces taux seront révisés annuellement d'un commun accord entre les parties à compter du 1^{er} janvier 2007, en s'efforçant de préserver l'équilibre économique qu'elles ont cherché à établir lors de la conclusion de cette convention en tenant compte de la différence entre le rendement actuel de l'actif et son rendement lors de son acquisition.

La Société peut exercer cette promesse dans le délai d'un mois à compter de la notification de l'obtention du permis de construire purgé de tous recours ou, en cas de recours à l'expertise, à compter de la remise du rapport de l'expert. Afin de permettre à la Société d'exercer au mieux son option, ses équipes seront associées le plus tôt possible à la conduite des projets susceptibles d'entrer dans le champ d'application de la convention.

Droit de priorité sur les acquisitions d'actifs existants

Mercialys bénéficie également, dans l'hypothèse où Casino ou toute autre filiale ou sous-filiale qu'elle contrôle viendrait à se porter acquéreur auprès de tiers d'actifs immobiliers entrant dans le domaine d'activités de la Société (moyennes surfaces hors alimentaires ou galeries marchandes), d'un droit d'acquies par priorité lesdits actifs, aux conditions consenties par le cédant à Casino ou sa filiale ou sous-filiale.

Résiliation anticipée

A compter du 1^{er} janvier 2009, la convention pourra être résiliée à la demande de Casino dans l'hypothèse où la Société cesserait d'être contrôlée au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce sous réserve d'observer une période de préavis de 12 mois, étant néanmoins entendu que les promesses valablement exercées préalablement à cette résiliation resteront en vigueur.

Activités de Property Management

Mercialys délègue à Sudeco, filiale à 100 % de L'Immobilier 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 groupements d'intérêts économiques ("GIE") regroupant par site les locataires dans la plupart des centres commerciaux qu'elle détient.

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 le 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 assumée par Sudeco, des contrats de mandat ont été conclus par site entre la Société et Sudeco. Au titre de ces mandats, Sudeco intervient comme mandataire de la Société, afin d'assurer la gestion locative des sites concernés et notamment : (i) la facturation, le recouvrement et le quittancement des loyers dus à la Société, (ii) le suivi et la vérification des engagements contractuels des locataires et, (iii) sur instruction de la Société, la gestion administrative du renouvellement des baux arrivés à échéance (congé, offre de renouvellement et procédure de fixation du loyer et des conditions du nouveau bail). Au titre de ces mandats, Sudeco perçoit une rémunération exprimée en pourcentage des loyers et charges encaissés, facturée à la fin de chaque trimestre civil échu. En cas de cession de fonds de commerce avec rédaction d'un nouveau bail et négociation d'un nouveau loyer, ou en cas de renouvellement de baux échus, Sudeco perçoit un honoraire correspondant à un pourcentage de la différence annuelle entre le nouveau loyer négocié et l'ancien loyer.

Dans le cadre de l'activité de gestion administrative des charges communes, des contrats de mandat ont également été conclus entre la Société et Sudeco. Ces contrats, également conclus par site, donnent mandat à Sudeco afin de procéder à une répartition des charges générales et particulières communes des locataires permettant à la Société de refacturer à chaque locataire la part qui lui revient. Sudeco (i) établit le budget prévisionnel des charges et procède à leur recouvrement, (ii) participe à la négociation et à l'élaboration des contrats signés avec des prestataires de services, (iii) assure le suivi et la réalisation des prestations, (iv) souscrit aux contrats obligatoires (contrôle sécurité incendie, vérification des installations électriques, et (v) procède à l'arrêté des comptes en fin d'année. Sudeco représente également la Société au sein de l'Association des commerçants ou du GIE et participe, lorsqu'elle en a été chargée par l'association ou le GIE, à l'animation du centre. Sudeco fournit également à la Société un certain nombre de prestations particulières, notamment la surveillance et l'exécution des travaux exceptionnels et des grosses réparations.

Au titre de ses prestations de gestion et d'administration courante Sudeco perçoit une rémunération correspondant à un pourcentage du budget annuel. Pour sa mission de direction de centre, Sudeco perçoit un honoraire forfaitaire annuel, révisé au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de la variation de l'indice ICC. Enfin, pour la gestion des travaux, Sudeco perçoit une rémunération fixée selon un barème prenant en compte le type de travaux. La rémunération due à Sudeco en cas de modification du règlement de jouissance, du règlement intérieur ou de tout autre document visant à réglementer la vie dans un centre commercial, fait l'objet d'une facturation d'honoraires distincte.

L'ensemble des mandats, qu'ils concernent la gestion locative ou la gestion des charges communes, présente les caractéristiques communes décrites ci-après.

La Société se réserve le droit de faire diligenter des opérations d'audit par un organisme tiers afin d'évaluer la qualité des prestations, le montant de la rémunération et le respect des obligations mises à la charge de Sudeco en vertu de chaque mandat.

Chacun des mandats est conclu entre la Société et Sudeco pour une durée initiale d'un an, renouvelable, à défaut de résiliation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception et moyennant un délai de prévenance de trois mois. La Société est en outre en droit de résilier les mandats de Sudeco en cours de terme, sous réserve du respect d'un préavis de 3 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 mise 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 perçus de la Société par Sudeco en 2005 au titre de ses diverses missions se sont élevés à 621 milliers d'euros.

Convention de Prestations de Services avec Casino

Mercialys a conclu une Convention de Prestation 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 directement, ou par l'intermédiaire de l'une de ses filiales, sous-filiales ou de sous-traitants.

Prestations de services

Aux termes de cette convention, la Société bénéficie d'assistance :

- en matière juridique ;
- en matière de ressources humaines ;
- en matière d'assurance : gestion des polices et des sinistres, en liaison avec la politique du Groupe Casino et en accord avec la Société et en fonction de ses besoins de couverture ;
- en matière fiscale (établissement de l'ensemble des déclarations fiscales) ;
- en matière d'audit interne ;
- en matière comptable et financière (suivi et tenue de la comptabilité, établissement des comptes annuels et semestriels et, à la demande de la Société, préparation et suivi des informations dues aux marchés financiers) ;
- en matière de contrôle de gestion (tableaux de bord de gestion mensuels, semestriels et annuels, analyse de la performance par site...) ;
- dans la gestion des relations avec les investisseurs et établissements financiers ;
- en matière d'ingénierie et d'opérations financières ;
- en matière de gestion de trésorerie et de ses opérations bancaires ;
- en matière immobilière (missions éventuelles de maîtrise d'ouvrage déléguée, recours au cas par cas à la cellule de promotion immobilière de Casino par le biais de contrats de promotion immobilière classiques sur les opérations de restructuration du patrimoine de la Société, recours à la cellule Etudes et Expansion du Groupe Casino et bail de sous-location au 58-60 avenue Kléber, 75116 Paris) ;

- en matière informatique (assistance et maintenance des outils, applications et infrastructures ; exploitation des systèmes d'information ; développements d'outils informatiques spécifiques).

En toutes circonstances susceptibles de générer des situations de conflit d'intérêt 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.

Rémunération des prestations

L'exécution des prestations en matière juridique et fiscale, ressources humaines, assurances, comptabilité, consolidation, centralisation, contrôle de gestion, gestion de trésorerie et informatique (hors études et développements spécifiques et hors gestion du parc micro) fait l'objet d'une rémunération forfaitaire annuelle d'un montant arrêté à ce jour à 376 000 euros. Ce montant s'appliquera jusqu'au 31 décembre 2006 et fera l'objet chaque année d'une révision, d'un commun accord entre les parties sur la base des coûts budgétés 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.

La Société aura la possibilité de faire procéder à une étude ("benchmark") qualitative et financière des prestations, Casino s'engageant à prendre en compte les conclusions du benchmark pour proposer à la Société l'amélioration de la qualité et/ou des coûts des prestations.

Le coût des prestations particulières (convention de compte courant, gestion locative, gestion des charges communes, convention d'occupation de locaux) sera défini dans le cadre de conventions particulières qui les régissent.

Pour les prestations de services conclues au cas par cas, telles que les conventions de maîtrise d'ouvrage déléguée, de promotion immobilière et en cas de recours à la cellule Etudes et Expansion du Groupe Casino, la rémunération du prestataire sera fixée d'un commun accord, au cas par cas, sur la base de prix de marché.

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 6 mois. Ce délai sera porté à 12 mois dans l'hypothèse où l'arrêt d'une prestation entraînerait, à la charge de Casino, l'obligation de prendre des mesures particulières nécessaires à la réversibilité de la prestation concernée. A l'exception des durées particulières qui seraient convenues au cas par cas, cette convention restera en vigueur tant que la Société demeurera une entité contrôlée au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce. Dans l'hypothèse où Casino perdrait le contrôle de la Société, Casino pourra résilier cette convention sous réserve d'observer une période de préavis de 12 mois.

Convention de Compte Courant et de Gestion de Trésorerie avec Casino

Mercialys a conclu le 8 septembre 2005 une Convention de Compte Courant et de Gestion de Trésorerie avec la société Casino.

Conformément aux dispositions de l'article L. 511-7 du Code monétaire et financier, et afin de procéder entre elles à des opérations de trésorerie, Casino et la Société ont établi entre elles un compte courant d'actionnaires. Ce compte courant est ouvert dans les livres respectifs de Casino et de la Société et enregistre tous versements, retraits ou avances de sommes qui peuvent être effectués réciproquement entre elles. Le solde créditeur de ce compte est rémunéré au taux de l'EONIA majoré de 10 points de base.

Cette convention restera en vigueur tant que Casino détiendra le contrôle de la Société au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce. Dans l'hypothèse où la Société cesserait d'être une telle entité contrôlée, la convention pourrait être résiliée à l'initiative de l'une ou l'autres des sociétés sous réserve d'observer un préavis de 10 jours. En outre, la Société a la faculté de mettre fin à tout moment à la convention sous réserve d'observer un préavis de 10 jours.

Contrat de licence de marque 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 Mercialis 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 10 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 3 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 30 jours. En cas de faute grave, ou simplement d'inexécution totale ou partielle des obligations lui incombant, cette licence d'exploitation peut à tout moment être résiliée sans indemnité ni préavis, après une mise en demeure restée infructueuse pendant 8 jours.

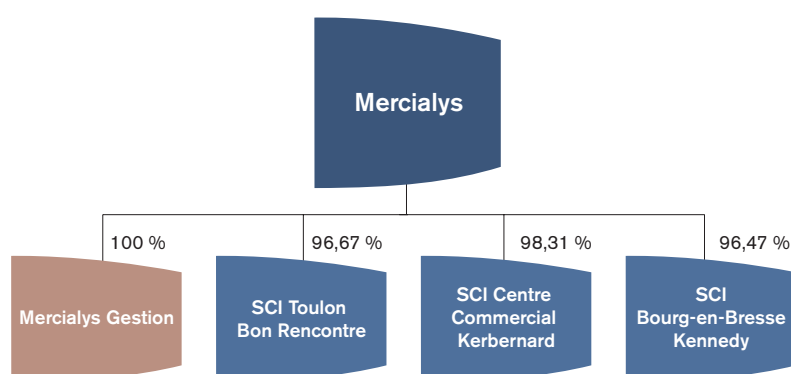
Par ailleurs, dans le cadre des opérations d'apports réalisées en octobre 2005, un très grand nombre d'actifs apportés par IGC font l'objet de divisions en volumes. Chaque membre de l'AFUL dispose d'un nombre de voix proportionnel aux surfaces existant dans le volume dont il est propriétaire. Suivant la nature des décisions à prendre, l'Assemblée statue à la majorité simple, la majorité absolue, la majorité des deux tiers des voix ou à l'unanimité. Les décisions de l'Assemblée générale sont en principe prises à la majorité simple, c'est-à-dire à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés.

Cependant, la décision d'autorisation d'installation d'une enseigne ou d'une antenne ou d'instauration d'un stationnement payant sur le parc de stationnement est prise à la majorité absolue des voix appartenant à tous les membres de l'AFUL. A défaut de décision prise à la majorité absolue, il pourra être tenu une nouvelle Assemblée statuant à la majorité simple. Les décisions relatives aux travaux d'amélioration, à la création d'équipements nouveaux, à l'extension du parking ou à l'amélioration des accès extérieurs au parking ou à l'action en

exécution forcée des dispositions, autres que le recouvrement des charges, de l'état descriptif de division en volumes ou du règlement intérieur du centre commercial, sont prises à la majorité des membres de l'AFUL représentant au moins les deux tiers des voix. La décision relative à la modification de ces deux actes est également prise à la majorité des deux tiers. Enfin, la modification de la répartition des charges, autre que résultant d'une modification de la consistance d'un volume, est prise à l'unanimité des voix des membres de l'AFUL.

Organigramme du groupe Mercialys – Filiales et participations

L'organigramme ci-dessous présente la structure juridique du groupe Mercialys. La quasi-totalité des actifs immobiliers est détenue en direct par la société mère à l'exception de trois actifs détenus par l'intermédiaire de sociétés civiles immobilières.



Mercialys Gestion

Cette filiale regroupe les activités de gestion des grands centres commerciaux et de commercialisation des galeries marchandes ainsi que les activités d'animation et de communication des centres.

Constituée le 27 septembre 2005, cette société a clos son premier exercice social le 31 décembre 2005.

Au cours de ce premier exercice, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 370 149 euros et une perte de 85 554 euros. Ces résultats ne sont pas significatifs car ils correspondent à un exercice de trois mois seulement.

SCI Toulon Bon Rencontre

Cette filiale est propriétaire des murs d'un supermarché Casino et d'une cafétéria à Toulon (83).

En juillet 2005, le bail à construction liant la société à L'Immobilière Groupe Casino est venu à échéance. La location des constructions remises par le locataire a permis d'augmenter significativement les revenus locatifs bruts de la société. En effet, ceux-ci se sont élevés à 149 693 euros en 2005 contre 92 258 euros en 2004, représentant une hausse de 62 %. Par ailleurs, la remise gratuite de ces constructions s'est traduite par la constatation d'un produit exceptionnel de 767 000 euros correspondant à sa valeur vénale en sorte que le résultat net de l'exercice ressort à 896 477 euros contre 88 185 euros en 2004.

SCI Centre Commercial Kerbernard

Cette filiale est propriétaire de la majeure partie de la galerie marchande du centre commercial du Géant de Brest (29) ainsi que de parkings.

En 2005, les revenus locatifs bruts de la société se sont élevés à 998 818 euros contre 756 245 euros représentant une progression de 32 %. Le résultat net s'élève en conséquence à 1 005 366 euros contre 778 202 euros en 2004.

L'augmentation des revenus locatifs et du résultat de l'exercice sont la conséquence de la résiliation du bail liant la société à L'Immobilière Groupe Casino, en sorte que la société loue directement les locaux commerciaux qui étaient antérieurement sous-loués.

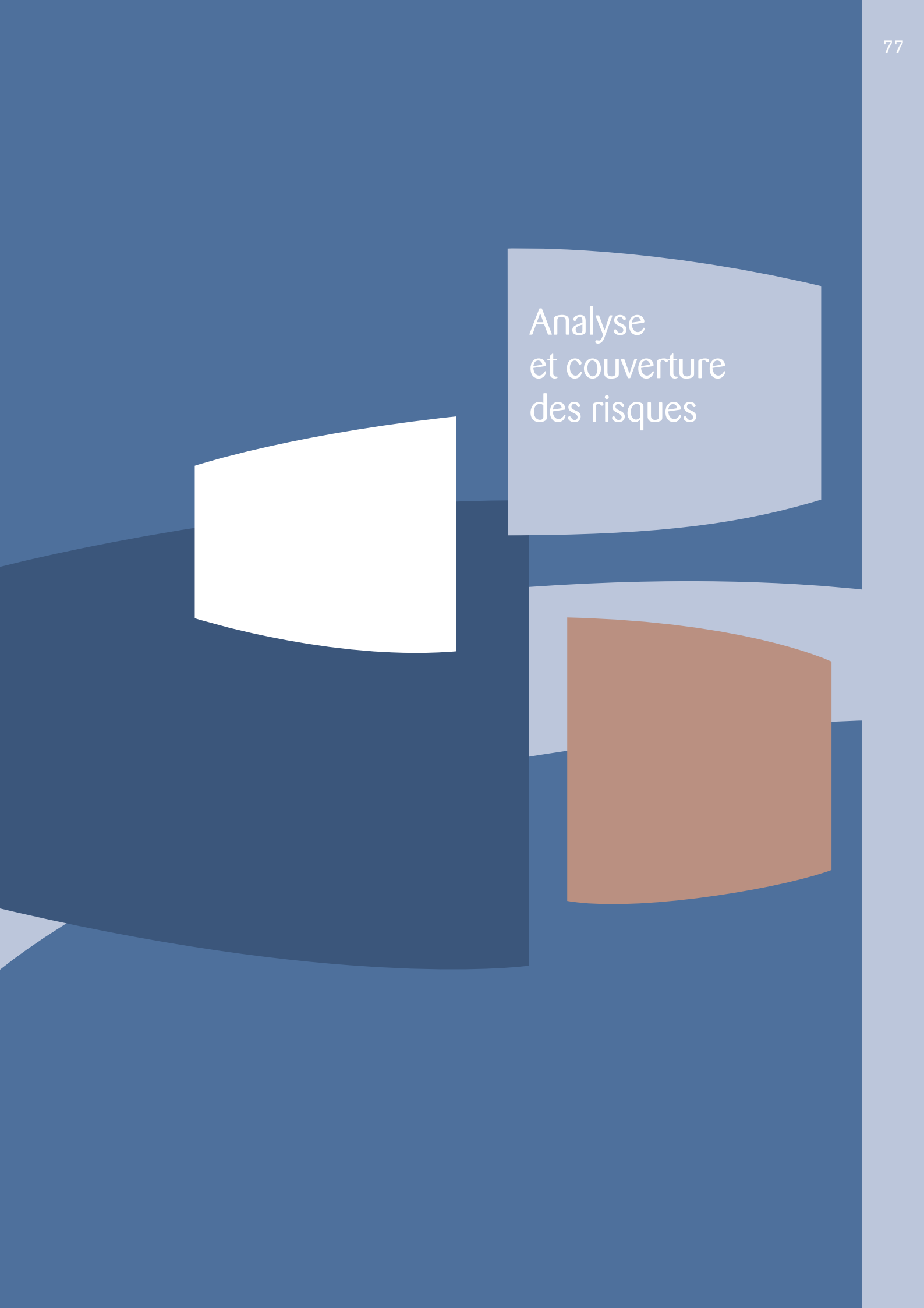
SCI Bourg-en-Bresse Kennedy

Cette filiale est notamment propriétaire, à Bourg-en-Bresse (01), des murs d'un supermarché Casino et d'une moyenne surface.

En 2005, les revenus locatifs bruts de la société progressent de 32 % passant de 134 704 euros en 2004 à 178 489 euros en 2005. Le résultat net est en forte hausse puisqu'il s'établit à 67 752 euros contre 34 240 euros.

La progression des revenus locatifs et des résultats de la société résulte de la location des locaux restés vacants en 2004 suite au départ de Monoprix.

Les capitaux propres de chacune des sociétés et la valeur d'inventaire des titres sont présentés dans le tableau des filiales et participations (note 18 de l'Annexe aux comptes sociaux).



Analyse
et couverture
des risques

Analyse et couverture des risques

Facteurs de risques

La gestion des risques spécifiques à Mercialys s'intègre dans la politique de gestion des risques au sein du Groupe Casino. Elle fait partie intégrante du pilotage opérationnel et stratégique du Groupe.

Pour définir et mettre en œuvre les plans d'actions destinés à identifier, prévenir et traiter les principaux risques, Mercialys bénéficie de l'assistance, au sein du Groupe Casino, de la Direction de l'Audit interne Groupe ainsi que de la Direction de la Prévention. La Direction de l'Audit interne Groupe a notamment, pour mission d'identifier et de prévenir les risques, anomalies ou irrégularités dans la gestion des affaires du Groupe, et de procéder à des préconisations pertinentes. La Direction de la Prévention, a pour mission de rechercher et d'identifier, dans tous les domaines d'activité du Groupe, les pratiques, situations et comportements qui sont de nature à mettre en cause la responsabilité juridique, civile, commerciale et pénale des personnes physiques et morales qui composent l'entreprise et de proposer les mesures correctives éventuelles à mettre en œuvre.

Par ailleurs, la mission de contrôler la maîtrise des problématiques de sécurité et de crise au sein du Groupe Casino, notamment de Mercialys, est confiée au Comité de gestion des risques au sein duquel siègent des représentants du Groupe et des consultants externes.

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 représentative d'avantages économiques pour le Groupe.

Risques de marché

Risques de taux

N'ayant souscrit aucun emprunt, à l'exception de celui correspondant au financement en crédit-bail de Tours La Riche, décrit dans la note 18 de l'annexe des comptes consolidés, et dont le montant est limité, l'exposition de la Société au risque de taux n'est pas significative.

Risques sur action

Le 20 février 2006, la société a mis en œuvre un contrat de liquidité (cf. partie "Vie boursière"). Elle est donc soumise à un risque sur la valeur des titres qu'elle est amenée à détenir.

Sur la base du nombre de titres détenus au 17 mars 2006, soit 16 000 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 1 600 000 euros au compte de liquidité.

Risque de liquidité

Mercialys n'a pas de risque de liquidité à court terme. Au 31 décembre 2005, elle bénéficiait d'une trésorerie de 237,9 millions d'euros.

Risques de change

La Société est implantée uniquement en France et n'a donc pas de risque de change.

Risques liés à l'activité de Mercialys

Risques liés au marché

Risques liés à l'environnement économique

Le patrimoine d'actifs immobiliers de Mercialys étant constitué en majeure partie de centres commerciaux situés en France, l'évolution des principaux indicateurs macro-économiques français est susceptible d'affecter, à long terme, le niveau d'activité de la Société, ses revenus locatifs et la valeur de son portefeuille immobilier, ainsi que sa politique d'investissements et de développement de nouveaux actifs, et donc ses perspectives de croissance. L'activité de Mercialys peut en particulier être influencée par le niveau de la croissance économique et de la consommation ainsi que par le niveau des taux d'intérêts et de l'indice national du coût de la construction ("ICC") :

- 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 (construction de nouveaux centres ou extension de centres existants, acquisition ou cession de 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.
- La part variable des loyers (5,6 % du montant total des loyers facturés par la Société pour l'exercice 2005) est susceptible d'être affectée par le niveau du chiffre d'affaires des enseignes locataires.
- Les variations à la baisse de l'indice ICC sur lequel sont indexés la plupart des loyers des baux de la Société pourraient également peser sur les revenus locatifs de la Société.
- La capacité de la Société à augmenter les loyers – voire à les maintenir – à l'occasion des renouvellements de baux est également fonction de l'évolution de l'offre et de la demande et du marché, qui sont influencés par la conjoncture économique générale.

- La valeur du portefeuille immobilier de la Société dépend de nombreux facteurs dont le niveau de l'offre et la demande sur le marché, facteurs qui évoluent eux-mêmes en fonction de l'environnement économique général.
- Le niveau des revenus locatifs de la Société et ses résultats, la valeur de son patrimoine et sa situation financière ainsi que ses perspectives de développement pourraient donc subir l'influence de ces facteurs et s'en trouver affectés en cas d'évolution défavorable.

Risques liés au niveau des taux d'intérêts

La valeur des actifs de Mercialis est influencée par le niveau des taux d'intérêts. L'activité immobilière bénéficie à l'heure actuelle d'un environnement favorable caractérisé par des taux d'intérêts à long terme faibles. Une augmentation des taux d'intérêts, en particulier si elle s'avérait significative, aurait un impact sur la valorisation du patrimoine de la Société dans la mesure où les taux de rendement appliqués par les experts immobiliers aux loyers d'immeubles à usage commercial sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêts. En conséquence, une hausse significative des taux d'intérêts pourrait entraîner une baisse de la valeur d'expertise du patrimoine de la Société.

Elle entraînerait par ailleurs un surenchérissement du coût de financement des investissements.

La valorisation du patrimoine immobilier de Mercialis au 31 décembre 2005 était de 1 027 millions d'euros pour une valeur locative de 72,2 millions d'euros.

Le taux de capitalisation moyen des biens donnés en location ressortait donc à 7,05 %.

Une remontée limitée des taux de capitalisation n'aurait pas de conséquence immédiate sur le résultat de la société :

- les actifs sont comptabilisés suivant la méthode du coût historique. La variation annuelle de leur valeur vénale n'est pas comptabilisée dans le résultat de l'année de Mercialis.
- Au 31 décembre 2005, l'écart entre la VNC portée au bilan de la Société et la valeur vénale des actifs était supérieur à 13 % de la valeur au bilan de ces actifs.
- L'augmentation de la valeur locative prévisionnelle à périmètre constant est supérieure à 5 %. Elle a mécaniquement une influence haussière sur les valeurs d'expertise des actifs.

Risques liés à l'environnement concurrentiel

Dans la conduite de ses activités, la Société est confrontée à de nombreux acteurs et doit faire face à une forte concurrence, 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, Mercialis se trouve en concurrence avec de nombreuses sociétés foncières cotées, tant françaises (Klépierre et Unibail) qu'européennes, disposant d'actifs significatifs en France (Rodamco Europe, Eurocommercial Properties ou Corio) et avec de nombreux grands investisseurs institutionnels (banques, assurances...). Certains de ces concurrents disposent d'une surface financière plus significative, d'un patrimoine plus important et d'une

capacité de promotion propre. Ces intervenants, ainsi que des opérateurs indépendants, peuvent également, dans certains cas, bénéficier d'une meilleure implantation régionale ou locale que la Société. Cette capacité financière et cette aptitude à entreprendre des projets de promotion de taille significative en propre, 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 et aux objectifs d'acquisition que la Société s'est fixés.

Dans un contexte marqué par la maturité du marché et la rareté des sites susceptibles de répondre à ses objectifs de développement et d'acquisition, et face à cette concurrence multiple, Mercialis 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. L'attractivité de certaines enseignes de la grande distribution concurrentes des enseignes Casino ou de certains centres commerciaux détenus par ses concurrents sur des enseignes locataires à fort potentiel de rentabilité et plus généralement sur la clientèle, pourrait parfois s'avérer plus forte que celle des centres commerciaux de la Société. 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.

Risques liés à l'exploitation

Risques liés au marché de l'immobilier commercial

Les niveaux des loyers et la valorisation des immeubles à usage commercial sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières commerciales. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre serait susceptible d'affecter les résultats, l'activité, le patrimoine et la situation financière de Mercialis. En outre, le développement de l'activité de la Société dépend en partie de la disponibilité de terrains offrant les caractéristiques et les qualités nécessaires, notamment en termes d'emplacement, de superficie et de zone de chalandise ainsi que d'infrastructures routières et de moyens de transport lui permettant de développer de nouveaux centres commerciaux, ainsi que du niveau de la concurrence. La maturité

du marché et la rareté des sites susceptibles de répondre aux objectifs de développement et d'acquisition de galeries marchandes par la Société, ainsi que l'intensification de la concurrence, peuvent donc avoir des conséquences importantes sur son activité future et ses perspectives de croissance.

Risques liés à la réglementation des baux et à leur non-renouvellement

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 flexibilité dont disposent les propriétaires afin d'augmenter les loyers pour les faire correspondre aux loyers du marché et afin d'optimiser leurs revenus locatifs.

Par ailleurs, à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue de chaque période triennale, le locataire a la faculté soit de libérer les locaux, soit d'opter pour la reconduction tacite de son bail. A l'échéance du bail, en cas de refus de renouvellement par le bailleur, le preneur a droit à une indemnité d'éviction. Mercialys ne peut garantir qu'elle sera à même de relouer rapidement et à des loyers satisfaisants ses actifs à l'échéance des baux. L'absence de revenus générés par ces surfaces vacantes et les charges fixes y afférentes sont susceptibles d'affecter ses résultats. Il ne peut par ailleurs être exclu, lors du renouvellement des baux, que la Société soit confrontée à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs ou à des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de revalorisation des loyers. Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers, de calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

Risques liés à la qualité des prestations et aux sous-traitants

L'attractivité du portefeuille immobilier et de ses revenus locatifs ainsi que sa valorisation peuvent être affectées par la perception que les locataires potentiels ont des immeubles, c'est-à-dire le risque que ces locataires potentiels jugent la qualité, la propreté et/ou la sécurité des immeubles insuffisantes, ou encore par la nécessité d'engager des travaux de restructuration, de rénovation ou de réparation. Les coûts d'entretien induits par l'entretien et l'assurance du patrimoine immobilier de Mercialys peuvent également affecter les revenus locatifs qu'il génère. En outre, lorsque les surfaces sont vacantes, ces charges, qui ne peuvent être alors refacturées aux locataires, sont supportées directement par le propriétaire.

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 affecter la Société en entraînant notamment une baisse de la qualité des prestations de services dans le cadre de la gestion quotidienne (notamment l'entretien ou le gardiennage) ou un ralentissement potentiel des chantiers en cours dans le cadre

de projets de développement, restructuration ou rénovation et un accroissement des coûts associés, notamment du fait du remplacement de sous-traitants défaillants par des prestataires de services plus onéreux, ou d'éventuelles pénalités de retard mises à la charge de la Société. La Société ne peut garantir que les prestations ou produits des sous-traitants ou fournisseurs donnent entière satisfaction, notamment parce que les property managers assumant la gestion des immeubles composant le patrimoine de la Société n'exercent qu'un contrôle limité sur le personnel des sous-traitants. Par ailleurs, l'insolvabilité des sous-traitants et/ou des fournisseurs pourrait également affecter le bon déroulement des mises en jeu de garanties en particulier dans le cadre des projets de restructuration et de rénovation.

Les cinq principaux sous-traitants de Mercialys sont EDF ainsi que les sociétés Prosegur, Cofathec, RC Clim et Honet, qui représentent environ un quart du montant des charges locatives de la Société, étant précisé que l'ensemble de ces charges sont entièrement refacturées par la Société à ses locataires.

Risques liés aux enseignes

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. Certaines de ces grandes enseignes représentent une part importante des revenus locatifs bruts de la Société. Ainsi, au titre de l'exercice 2005, le premier, les 5 premiers, 10 premiers et 30 premiers locataires (hors Casino Cafétéria) de la Société représentaient respectivement environ 5 %, 11 %, 15 % et 27 % de ses revenus locatifs bruts. 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 les résultats de l'ensemble des locataires des galeries marchandes en raison du rôle moteur parfois joué par certaines enseignes de distribution dans certains centres. La baisse d'attractivité de telles enseignes, le ralentissement ou la cessation de leur activité, notamment en cas de conjoncture économique particulièrement défavorable et le non renouvellement ou la résiliation des baux commerciaux de ces enseignes ainsi que l'impossibilité de relouer ces surfaces à des conditions avantageuses peuvent avoir un effet défavorable significatif sur le rendement locatif total de certains centres. En cas de survenance de difficultés affectant plus d'une enseigne simultanément ou d'effet en chaîne, la valorisation des actifs, l'activité et les résultats de la Société pourraient s'en trouver affectés.

Risques liés à un éventuel remplacement du property manager

L'administration et la gestion locative de la quasi-totalité des centres commerciaux apportés à Mercialys ont été confiées depuis de nombreuses années à la société Sudeco, filiale de Casino. Sudeco est également en charge de la gestion locative des actifs immobiliers composant le patrimoine du Groupe Casino. Elle assure la gestion locative quotidienne des centres

commerciaux (facturation et recouvrement des loyers, vérification des engagements contractuels, traitement des demandes et difficultés des locataires) et assume un rôle important en matière d'animation et de communication des centres.

Bien qu'aux termes des accords mis en place la Société puisse procéder à son gré au remplacement, sous simple préavis, de Sudeco, un tel remplacement pourrait, du fait de la connaissance historique privilégiée du patrimoine de la Société par Sudeco, entraîner pour la Société une période d'adaptation de son remplaçant à la spécificité des actifs commerciaux donnés en gestion. Un tel remplacement pourrait 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 pendant cette période de transition, ainsi que des surcoûts liés au changement de prestataire de services.

Sudeco assure également la gestion des charges communes pour les centres commerciaux détenus dans le cadre d'une copropriété ou d'une AFUL avec Casino, propriétaire de la grande surface attenante. L'exercice du mandat de Sudeco dans ce contexte est susceptible d'engendrer des situations de conflits d'intérêts.

Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées

Les polices d'assurances afférentes aux actifs immobiliers de Mercialys et à sa responsabilité civile sont souscrites dans le cadre du programme assurances du Groupe Casino. Compte tenu de la taille du patrimoine à assurer et du niveau de couverture recherché, la Société pourrait ne pas obtenir de couverture d'assurance similaire ou ne pas l'obtenir à un coût acceptable, notamment en cas de perte du contrôle de la Société par le Groupe Casino, ce qui pourrait conduire la Société à assumer un niveau de risques plus élevé et/ou serait susceptible d'affecter significativement son activité, ses résultats, sa situation financière et ses perspectives de développement.

Risques liés à la commercialisation des sites

Mercialys prend en charge la commercialisation des galeries marchandes et des autres actifs immobiliers qu'elle acquiert et en assume donc les risques de non-commercialisation. La Société peut 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 développés par la Société, seule ou avec des tiers. Le secteur de l'immobilier commercial sur lequel la Société exerce son activité se caractérise par une évolution rapide de l'environnement et par une demande changeante de la clientèle. Il ne peut être exclu que la Société ne soit pas en mesure de doter à l'avenir ses centres d'un portefeuille d'enseignes attractives lui offrant un fort taux d'occupation et des possibilités de rendements locatifs élevés. Les rendements locatifs des centres commerciaux, l'activité et les résultats d'exploitation de la Société pourraient s'en trouver affectés. Si la Société n'est pas en mesure d'adapter la conception de ses centres et la répartition des

enseignes locataires en fonction des attentes des consommateurs et plus généralement d'anticiper et de réagir efficacement aux évolutions du secteur de l'immobilier des centres commerciaux, l'attractivité de ces derniers, et donc la compétitivité et les résultats de la Société en seront affectés.

Risques liés aux systèmes d'information

Dans le cadre de son activité de gestion locative, Mercialys et/ou ses prestataires utilisent un certain nombre d'outils informatiques et de systèmes d'information, tels que les logiciels PEGAS (base de données de suivi juridique et graphique du patrimoine), THETRA (suivi des loyers et des charges des actifs) et CASINATIS (mise en ligne des expertises). La Société et/ou les prestataires disposent de systèmes de sauvegarde informatique relatifs à ses bases de données. Cependant, compte tenu du nombre de baux gérés par la Société, si ses systèmes d'information et ses bases de données devaient être détruits ou endommagés pour une raison quelconque, l'activité de gestion locative de la Société pourrait s'en trouver perturbée.

Risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers commerciaux

Les actifs immobiliers commerciaux étant peu liquides du fait de la maturité du marché et de leur relative rareté, leur acquisition 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 ou, plus généralement, constituer un frein à sa 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.

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 nécessaires pour procéder à des rénovations et restructurations de sites existants.

Les projets d'investissement 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.

De même, la croissance de son activité et ses résultats pourraient être affectés si elle ne parvenait pas à identifier ou à mener à terme de nouveaux projets d'acquisition de galeries marchandes ou de développement de nouveaux centres commerciaux à des conditions qui lui seraient économiquement acceptables.

Les retards ou la non-réalisation de certains des projets d'investissement envisagés ou la réalisation de projets d'investissements à des conditions onéreuses, outre les coûts (internes et externes) générés par leur étude, sont susceptibles de venir freiner la stratégie de développement de la Société et d'avoir un impact défavorable sur ses résultats, son activité ou sa situation financière.

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'acquisition se présenteront, ni que les acquisitions auxquelles elle procédera se révéleront rentables. En outre, 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.

Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

Le portefeuille de Mercialys sera évalué chaque année. Un tiers du portefeuille fera l'objet d'une expertise complète avec visite de site et environ deux tiers du portefeuille feront l'objet d'une simple actualisation de sa valorisation par les experts ayant procédé à la valorisation précédente. La dernière évaluation de son patrimoine a été réalisée au 24 juin 2005, dans le cadre des opérations d'apports. La réalisation de cette évaluation a été confiée à AtisReal Expertise et Galtier, experts indépendants. Au 31 décembre 2005, il a été procédé à une actualisation de la valeur vénale en interne (cf. partie "Patrimoine et évaluation"). La prochaine évaluation aura lieu au 30 juin 2006. 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.

La valeur comptable du portefeuille de la Société en normes comptables internationales représente la valeur à laquelle les apports ont été réalisés par les différentes sociétés du Groupe Casino et Axa le 14 octobre 2005. Elle ne fera pas l'objet, à l'avenir, d'un ajustement immédiat en cas de variation de prix de marché et pourra 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.

Risques juridiques

Environnement réglementaire

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.

Régime fiscal applicable à la Société

Mercialys a opté pour que lui soit appliqué le régime fiscal des SIIC prévu à l'article 208 C du Code général des impôts. Ce régime permet aux SIIC de bénéficier 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.

Régime applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société

Modes de 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 souhaitent 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 édifée. 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 a également été 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.

À 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.

Régime juridique applicable à la détention des actifs

Les galeries marchandes et grandes surfaces spécialisées, qu'elles aient été acquises directement ou par le recours au bail à construction et/ou au crédit-bail immobilier, sont régulièrement assujetties à des réglementations spécifiques, telles que celles relatives à la "copropriété" ou à la "division en volumes", dont l'application résulte habituellement de l'environnement dans lequel ces galeries marchandes ou grandes surfaces spécialisées sont situées ou sont réalisées.

Le régime de la copropriété, régi par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967, s'applique aux centres commerciaux dans lesquels la propriété des hypermarchés ou des supermarchés, des grandes surfaces spécialisées et des galeries marchandes est répartie entre différents propriétaires. Dans ce régime, chaque copropriétaire est titulaire d'un lot comprenant la propriété exclusive d'une partie privative et d'une quote-part dans

la copropriété des parties communes, l'ensemble étant doté de règles de fonctionnement contenues dans un "règlement de copropriété". Le propriétaire dispose sur son lot privatif de l'ensemble des prérogatives attachées au droit de propriété de tout bien immobilier. Il peut également jouir librement des parties communes, à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires. Les quotes-parts qu'il détient dans les parties communes, attribuées en fonction de la valeur locative de son lot, de sa superficie et de son emplacement, permettent de déterminer les droits de vote détenus par la Société au sein des assemblées de copropriétaires et la quote-part qu'il doit supporter dans l'entretien et les charges de celles-ci.

La copropriété est organisée autour d'un règlement de copropriété qui définit les règles relatives à la destination des parties privatives et des parties communes, les conditions de leur jouissance et les règles relatives à l'administration des parties communes. Le règlement de copropriété est publié à la conservation des hypothèques. L'ensemble des copropriétaires est représenté par le syndicat des copropriétaires dont l'organe exécutif est le syndic. La mission du syndic est de convoquer les assemblées de copropriétaires, d'établir le budget prévisionnel nécessaire à l'entretien et à la conservation des immeubles et d'agir au nom du syndicat des copropriétaires en toutes circonstances pour la sauvegarde de ses intérêts. Chaque année, une Assemblée générale de copropriété est convoquée par le syndic afin notamment d'adopter le budget prévisionnel. Elle peut également être convoquée lorsqu'il faut approuver des travaux ou prendre des décisions particulières de la copropriété. Les décisions courantes sont prises à la majorité simple des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés alors que les décisions d'administration sont prises à la majorité absolue de tous les copropriétaires.

D'autres actifs immobiliers sont assujettis à une réglementation dite "division en volumes". La notion de division en volumes est une création de la pratique et trouve son origine dans la nécessité d'organiser des ensembles complexes où se trouvent généralement superposés des ouvrages publics (voirie, lignes ferroviaires, lignes de métro) et des ouvrages privés de nature différente (bureaux, habitations, centres commerciaux).

La division en volumes repose sur l'abandon de la notion classique de l'unicité de la propriété foncière et s'appuie sur la dissociation entre le sol, l'espace et le tréfonds, aboutissant ainsi à la création de volumes en trois dimensions. Le volume immobilier peut être schématiquement défini comme un droit de propriété, détaché du sol, portant sur une tranche tridimensionnelle et homogène d'espace et de tréfonds, correspondant à un immeuble construit ou à construire, de forme géométrique ou non, mais déterminé selon des cotes altimétriques et par référence à des plans cotés. Cette précision apportée dans la délimitation des lots se retrouve dans l'état descriptif de division qui contient lui-même une définition très précise des volumes et des éléments qui le composent. L'application de cotes altimétriques permet notamment le découpage des éléments traditionnellement communs (tels le gros œuvre, les canalisations ou l'assiette foncière) et l'affectation en propriété d'une portion de ceux-ci à un ou plusieurs volumes précis, avec le cas échéant la constitution de servitudes au bénéfice d'autres volumes.

A défaut de précision apportée dans l'état descriptif de division sur l'attribution de ces éléments, ceux-ci seront alors réputés communs à l'ensemble des volumes. Le système de la division en volumes se distingue de celui de la copropriété du fait de l'absence de parties communes appartenant de façon indivise à plusieurs propriétaires de volumes et dont une quote-part de parties communes serait attachée à chaque volume.

En l'absence de parties communes entre les différents volumes, la desserte de chaque volume est subordonnée à la constitution de servitudes de passages ou d'accès. Certains volumes, en fonction de leur situation, vont bénéficier de ces servitudes et d'autres vont en être grevés.

Dans la division en volumes, les rapports entre propriétaires de volumes immobiliers, les servitudes, les contraintes d'urbanisme et les règles de fonctionnement de la division en volumes sont régis dans un document dénommé "Etat descriptif de division". La gestion de l'ensemble immobilier et le respect des règles édictées dans l'état descriptif de division sont assurés par une association syndicale ou une AFUL spécialement constituée entre les propriétaires des volumes qui en sont les membres. Contrairement à la copropriété, les règles de délibération au sein de l'AFUL sont librement décidées entre les propriétaires, lors de la rédaction des statuts de l'AFUL.

L'état descriptif de division, tout comme le règlement de copropriété, est publié à la conservation des hypothèques.

Droit de l'urbanisme commercial

La loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat dite loi Royer, modifiée par la loi n° 96-1018 du 15 juillet 1996, soumet la création et l'extension d'ensembles commerciaux, le regroupement de surfaces de vente existantes ou les changements de secteurs d'activités à l'obtention d'une autorisation spécifique dénommée "autorisation CDEC" du nom de l'organisme qui la délivre, la Commission Départementale d'Équipement Commercial. Sont soumis à cette autorisation les projets dont l'objet est la création ou l'extension d'un ensemble commercial d'une surface de vente supérieure à 300 m² ou devant dépasser ce seuil une fois le projet abouti. Cette autorisation est un préalable nécessaire à l'exploitation de surfaces de vente dans un centre commercial. Toute exploitation de surfaces de vente non autorisée est lourdement sanctionnée par le Code de l'urbanisme (amende et, à défaut de régularisation, destruction des mètres carrés illégaux).

Droit de la santé publique

La Société est tenue de procéder à la recherche de la présence d'amiante et, le cas échéant, aux travaux de désamiantage conformément aux articles R. 1334-14 à R. 1334-29 et R. 1336-2 à R. 1336-5 du Code de la santé publique. Selon le niveau d'état de conservation de l'amiante détectée, le propriétaire doit faire procéder soit à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux, soit à une surveillance du niveau d'empoussièrement de l'atmosphère, soit à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante.

La Société est également assujettie à la réglementation en vigueur en matière de lutte contre les risques d'intoxication au plomb, dont les dispositions sont insérées dans le Code de la santé publique aux articles L. 1334-1 à L. 1334-6 et R. 1334-1 à R. 1334-13. Si un diagnostic de l'immeuble révèle un risque d'intoxication ou d'accessibilité au plomb pour les occupants, le préfet en informe alors le propriétaire et organise avec lui l'exécution des travaux nécessaires.

Droit de l'environnement

Dans les cas où les sites détenus par la Société seraient classés par acte administratif dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone sismique, la Société est tenue, aux termes de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement et du décret n° 2005-134 du 15 février 2005, d'en informer les locataires.

Certaines installations peuvent également être soumises aux réglementations régissant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Une installation classée (Loi du 19 juillet 1976) est une installation qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique et l'environnement. L'exploitant d'une installation classée est tenu d'informer préalablement le préfet de toute transformation notable qu'il envisage d'apporter à cette installation classée et de lui remettre, tous les dix ans, un bilan de fonctionnement dont le contenu est précisé par l'arrêté du 17 juillet 2000. Par ailleurs, lorsque l'installation classée est mise à l'arrêt définitif, son exploitant doit en informer le préfet au moins un mois avant cette mise à l'arrêt et doit remettre le site dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun des dangers ou inconvénients visés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement.

La Société est tenue de respecter la réglementation sur l'eau pour l'utilisation et les rejets à l'eau, et notamment l'obligation de traitement des eaux usées conformément aux dispositions du Code de la santé publique et du Code général des collectivités territoriales, ainsi que la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales (Loi sur l'eau de janvier 1992).

La Société est également tenue, conformément à l'article L. 225-100 du Code de commerce, d'indiquer dans son rapport de gestion diverses données environnementales et sociales.

En outre, en tant qu'employeur, la Société doit réaliser un inventaire des risques identifiés dans chaque unité de travail de l'entreprise.

A ce jour, la Société exploite trois installations dites classées (stations-services).

Respect des normes de sécurité

En tant qu'établissements recevant du public, certains immeubles et les centres commerciaux sont soumis aux normes de sécurité contre les incendies déterminées par les articles R. 123-1 à R. 123-55 du Code de la construction et de l'habitation. Avant toute ouverture des établissements recevant

du public, il est procédé à une visite de réception par la commission de sécurité. Après avis positif de la commission de sécurité, le maire autorise l'ouverture de l'établissement par arrêté. Par ailleurs, une visite en vue de vérifier le respect des normes de sécurité a lieu périodiquement.

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.

Droit des 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 le décret n° 53-962 du 30 septembre 1953, codifié pour partie aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, qui dispose 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 extra-judiciaire 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 du coût de la construction 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 le décret du 30 septembre 1953 et décrites ci-dessus. La révision du loyer minimum garanti d'un bail commercial selon la variation de l'indice ICC n'est alors possible que si elle est prévue aux termes du contrat.

A l'issue du bail, la Société peut refuser de renouveler le bail au profit du locataire ou délivrer un congé au locataire avec offre de renouvellement à de nouvelles conditions financières. De son côté, le locataire peut demander le renouvellement de son bail aux mêmes conditions. A défaut, le bail se poursuivra par tacite reconduction aux conditions applicables en fin de bail.

A la suite d'un refus de renouvellement délivré par la Société, celle-ci doit payer une indemnité d'éviction au locataire afin de réparer tout le préjudice subi par le locataire évincé, à moins qu'elle ne justifie le non-paiement de cette indemnité par l'existence d'un motif grave et légitime. Dans le cas où l'indemnité d'éviction est due, la Société bénéficie d'un droit de repentir, à savoir la faculté de revenir sur sa décision et de proposer le renouvellement du bail en cause. Ce droit de repentir peut être exercé, à la condition que le locataire n'ait pas pris de dispositions pour quitter les lieux avant, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision fixant l'indemnité d'éviction est passée en force de chose jugée. L'exercice de ce droit de repentir est irrévocable et entraîne le renouvellement du bail à compter de la notification de la mise en œuvre de ce droit par exploit d'huissier au locataire.

A la suite d'un congé avec offre de renouvellement délivré par la Société ou d'une demande de renouvellement par le locataire, le loyer peut être fixé, soit à l'amiable entre les parties, soit judiciairement. Dans ce dernier cas, la partie la plus diligente doit saisir la Commission Départementale de Conciliation, avant toute saisie du Tribunal de Grande Instance, afin qu'elle rende un avis sur le montant du loyer et tente de concilier les parties. A défaut d'accord, la contestation doit être portée dans les deux ans à compter de la prise d'effet du renouvellement devant le Tribunal de Grande Instance. Le loyer du bail renouvelé doit répondre à deux principes : il doit correspondre à la valeur locative des locaux et son renouvellement se fera conformément à la règle dite "du plafonnement" instaurée par le décret n° 53-962 du 30 septembre 1953. A moins d'une modification notable des éléments déterminant la valeur locative des locaux loués, les loyers des baux, dont la durée n'est pas supérieure à 9 ans, sont plafonnés et ne peuvent excéder la variation de l'indice ICC. Echappent 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 12 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 12^e 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.

Risques liés à l'application de la réglementation applicable

Dans la conduite de ses activités de détention et gestion d'actifs immobiliers commerciaux, toute modification substantielle de la réglementation qui lui est applicable est susceptible d'avoir un impact sur ses résultats d'exploitation ou ses perspectives de développement ou de croissance.

Par ailleurs, comme c'est usuellement le cas pour les propriétaires de centres commerciaux, la Société ne peut garantir que tous ses locataires, notamment sur les sites récemment acquis, se

conformement 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.

Risques liés à la réglementation applicable en matière d'urbanisme et d'environnement, ainsi qu'à la construction, la sécurité et l'exploitation des centres commerciaux

Toute évolution de la réglementation relative à l'urbanisme, à l'environnement des centres commerciaux ou aux exigences de sécurité mises à la charge des installations recevant du public entraînant un accroissement des restrictions ou des contraintes en matière de développement de ces centres commerciaux pourrait limiter les possibilités et les perspectives de croissance de la Société. A l'inverse, toute déréglementation dans le secteur de l'urbanisme commercial pourrait avoir pour effet une baisse de la valeur patrimoniale des actifs de la Société.

La Société, ses fournisseurs et sous-traitants sont également tenus de respecter de nombreuses réglementations dont la modification peut avoir des conséquences financières importantes. Ainsi, le durcissement des normes de construction, de sécurité, de délivrance des permis de construire ou d'autorisation de construire (autorisation d'exploitation commerciale) pourrait également avoir une influence négative sur la rentabilité et le résultat d'exploitation de la Société en augmentant les coûts d'exploitation, d'entretien et d'amélioration ainsi que les coûts administratifs inhérents aux centres commerciaux.

A cet égard, l'autorisation délivrée le 16 mai 2000 pour la création du centre commercial de Nîmes-Cap Costières a fait l'objet d'un recours en annulation. Suite au rejet de cette demande par le Tribunal administratif de Montpellier aux termes d'un jugement du 18 mai 2001, la décision de ce tribunal a été déférée à la Cour administrative d'appel de Marseille, qui ne s'est pas prononcée à ce jour. Bien que les préjudices qui seraient subis par la Société fassent l'objet d'une indemnisation par le Groupe Casino, au titre des apports effectués, si la Société estime que la demande formée à l'encontre de cette autorisation n'est pas sérieusement fondée, il ne peut être exclu que la Cour administrative d'appel de Marseille en décide autrement, et que le centre commercial ne puisse plus être exploité, temporairement ou définitivement, conformément à son exploitation actuelle, ce qui aurait un impact défavorable significatif sur l'activité, les résultats, le patrimoine et la situation financière de la Société.

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 1^{er} novembre 2005 et à ce titre est exonérée d'impôt sur les sociétés. 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. 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 au SIIC seraient susceptibles d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière de la Société.

Risques environnementaux et liés à la santé (amiante, légionelle, installations classées)

L'activité de Mercialys est soumise à des lois et réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique. Ces lois et règlements concernent notamment la détention ou l'utilisation d'installations susceptibles d'être une source de pollution (installations classées), l'utilisation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions, leur stockage et manipulation. Si ces lois et réglementations applicables devenaient plus strictes, la Société pourrait enregistrer des dépenses supplémentaires.

De plus, les immeubles de la Société peuvent être exposés à des problèmes liés à la santé publique et à la sécurité, notamment amiante et légionelle pour les actifs immobiliers commerciaux et pollution des sols, pour les trois stations-services apportées à la Société. Bien que leur survenance soit susceptible de mettre en cause principalement ses fournisseurs et sous-traitants, la responsabilité de la Société peut néanmoins être engagée, en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations dont elle est propriétaire. De tels problèmes pourraient avoir un impact négatif sur la situation financière, les résultats et sur la réputation de la Société. De même, la survenance de tels incidents au sein d'un hypermarché ou d'un supermarché détenu par le Groupe Casino pourrait avoir un effet défavorable sur l'image de l'ensemble du centre commercial au sein duquel peuvent se trouver des galeries marchandes détenues par la Société.

Par ailleurs, si les projets de créations de centres situés en zone inondable peuvent faire l'objet d'un refus de permis de construire, les projets d'extension de centres sont également concernés par la mise en place progressive des Plans de Prévention des Risques ("PPR"). Ces PPR peuvent ainsi ponctuellement interdire un projet d'extension de centre commercial.

Enfin, les immeubles de la Société peuvent être exposés à des risques d'inondation, d'effondrement, notamment lorsqu'ils sont construits sur d'anciennes mines (tels que les sites de Saint-Etienne Monthieu, La Ricamarie, Saint-André de Cubzac et Paris Massena), ou faire l'objet d'avis défavorables de commissions de sécurité. De tels événements pourraient entraîner la fermeture totale ou partielle du centre commercial concerné, et avoir un effet défavorable significatif sur l'image et la réputation de la Société, sur l'attractivité de ses actifs et sur son activité et ses résultats.

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 apporteurs 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 apportrice concernée.

Les principaux litiges concernés sont les suivants :

- L'autorisation délivrée le 16 mai 2000 pour la création du centre commercial de Nîmes Cap-Costières a fait l'objet d'un recours en annulation. Le recours a été rejeté par le Tribunal administratif de Montpellier aux termes d'un jugement du 18 mai 2001. Ce jugement a été déféré à la censure de la Cour administrative d'appel de Marseille. Par arrêt du 12 janvier 2006, la Cour d'appel administrative a rejeté la requête de l'Union des Commerçants Industriels et Artisans de Nîmes et du Gard.
- Dans le cadre de la construction du centre commercial de Nîmes Cap-Costières, Casino a été assigné en sa qualité de maître d'ouvrage en paiement de travaux de construction qui auraient dû être réglés par le maître d'œuvre du projet. Le coût des travaux réalisés est estimé par le demandeur à environ 860 000 euros. Le maître d'œuvre devait, en principe, demeurer in fine responsable, le maître d'ouvrage pouvant l'appeler en garantie ou introduire contre lui une action récursoire. Néanmoins, en l'absence de précision quant à la solvabilité et aux polices d'assurances souscrites par le maître d'œuvre le risque que le maître d'ouvrage ne puisse recouvrer les sommes au paiement desquelles elle pourrait être condamnée ne peut être exclu. Une expertise est en cours.

- La société IGC était partie à un contentieux l'opposant à un locataire concernant deux locaux à usage commercial. Divers travaux d'aménagement et d'accessibilité ont été laissés à la charge du preneur à bail, sur chacun des deux sites, moyennant une franchise de loyer. Le locataire ayant indiqué que le montant des travaux entrepris en application de ces accords excéderait le montant des franchises stipulées, IGC a établi deux avenants aux baux initialement conclus. Le locataire a assigné IGC en paiement d'une somme d'environ 275 000 euros au titre de divers travaux d'aménagement et d'accessibilité exécutés en application des deux avenants. La société IGC contestait le décompte avancé par le locataire et invoquait que son consentement à la conclusion des avenants avait été vicié. Suivant jugement en date du 24 mars 2006, le Tribunal de Commerce a fait droit aux demandes formulées par le locataire et a ordonné l'exécution provisoire du jugement nonobstant toutes voies de recours.

Au 17 mars 2006, outre les contentieux susmentionnés, il n'existait, à la connaissance de la Société, aucun fait exceptionnel ou litige susceptible d'affecter de manière significative l'activité, les résultats ou la situation financière de la Société ou du groupe Mercialys.

Assurances et couverture des risques

L'ensemble des biens constituant le patrimoine de Mercialys est assuré sur le programme assurances du Groupe Casino. Afin de bénéficier de garanties étendues, de tarifs compétitifs et dans un souci d'homogénéité et de contrôle de couverture des risques et des garanties au sein du Groupe Casino, le souscripteur des différentes polices d'assurances est Casino, Guichard-Perrachon, les filiales du Groupe Casino, dont la Société, ayant chacune la qualité d'assuré sur chaque police d'assurances ainsi souscrite. Casino, Guichard-Perrachon, refacture ensuite annuellement chacune de ses filiales du montant des primes versées aux compagnies d'assurances.

Présentation générale de la politique d'assurance

La politique en matière d'assurance mise en œuvre par Mercialys vise notamment la protection du patrimoine et des responsabilités encourues.

Mercialys, au travers du Groupe Casino, inscrit aussi la souscription de ses assurances dans le respect de la réglementation des établissements recevant du public (règles ERP).

La politique assurance de la Société prend en compte les impératifs suivants :

- identification et quantification des risques les plus importants en termes d'exposition et de capitaux assurés et analyse des risques aléatoires,

- souscription des couvertures d'assurances Dommages à hauteur des SMP (sinistres maximum possibles) et/ou, selon les polices concernées, des sinistres raisonnablement escomptables dont les montants résultent, soit d'expertises agréées par les assureurs, soit de l'estimation des risques faite en collaboration avec les services internes, le courtier de la Société et les services ingénierie des assureurs,
- recherche d'un équilibre optimal entre transfert financier des risques aux assureurs et l'auto-assurance,
- solvabilité des assureurs et/ou réassureurs systématiquement vérifiée.

La négociation et la souscription des programmes d'assurances ainsi que leur suivi sont centralisées par la Direction Assurances du Groupe Casino, Casino, Guichard-Perrachon étant l'unique souscripteur des assurances du Groupe. Les polices souscrites sont des "*polices master*" établies en fonction de l'importance stratégique des risques à garantir et des offres et possibilités provenant des marchés d'assurance.

Éléments d'appréciation des couvertures souscrites

Concernant les principes de souscription exposés ci-avant, les garanties décrites ci-après le sont à titre indicatif d'une situation à un moment donné et ne peuvent être retenues comme étant permanentes du fait des modifications rendues nécessaires tant sur les risques à garantir que sur le niveau des garanties elles-mêmes, susceptibles d'intervenir à tout moment du fait des contraintes des marchés d'assurances et/ou de tout arbitrage éventuel du Groupe Casino.

Le mode de couverture global peut également varier compte tenu du grand nombre de sites, mais également compte tenu des localisations, des spécificités de chaque site, ou encore est adapté en fonction de la nature des activités exercées.

Le niveau des couvertures d'assurances retenu vise à fournir, dans le respect des objectifs ci-avant indiqués et sous réserve des contraintes liées aux marchés d'assurances, les capacités financières permettant une couverture significative des sinistres d'intensité raisonnablement estimés quant à leur montant et leur probabilité.

A la date d'établissement du présent document, aucun sinistre majeur et/ou significatif, susceptible de modifier tant les conditions futures de couvertures que les montants globaux des primes assurance et/ou de l'auto-assurance, n'est intervenu.

Auto-assurance

Mercialys, au travers du Groupe Casino qui ne possède ni filiale d'assurance, ni de réassurance, a opté pour des solutions classiques d'auto-assurance, toutes négociées par le Groupe Casino en étroite relation et collaboration avec son courtier assurance et les assureurs concernés.

La gestion administrative des lignes d'auto-assurances est déléguée au courtier sous le double contrôle de Groupe Casino et des assureurs. Les sinistres gérés sous franchises font l'objet de procédures internes précises. Elles sont par ailleurs contractuellement définies dans les polices d'assurances quant à leur montant par sinistre et leur mode de fonctionnement.

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 et produits. Le niveau des franchises pouvant être supportées par la Société, au travers des polices souscrites par le Groupe Casino a été calculé pour, dans le temps, lisser au mieux la sinistralité transférée et diluer au maximum les effets, sur les primes, des cycles des marchés d'assurances.

Les franchises des programmes, dommages aux biens/pertes exploitation et responsabilité civile sont à double niveau :

- franchises absolues par sinistre, il s'agit des franchises basses applicables aux sinistres de fréquence. Leur montant annuel est historiquement connu et financièrement maîtrisé,
- franchises par sinistre et/ou année d'assurance, applicables aux sinistres de moyenne intensité. Le montant total annuel de ces franchises est protégé par des stops annuels pour tenir compte du maximum supportable défini par le Groupe Casino par année d'assurance.

Pour l'ensemble des autres polices d'assurances, seule une ligne de franchises absolues par police et par sinistre s'applique.

Les couvertures d'assurances

De même que pour l'auto-assurance, les couvertures dommages aux biens/pertes exploitation et responsabilité civile représentent l'essentiel du budget des primes payées en raison de leur importance stratégique pour Mercialys en termes de capitaux assurés et de risque.

Les assurances dommages aux biens/pertes exploitation et responsabilité civile sont garanties par l'intermédiaire de polices "Tous risques sauf" qui autorisent des couvertures plus larges dans les limites de l'offre des marchés d'assurances.

Les garanties souscrites sont comparables à celles d'entités de taille et d'activité similaires à celles de la Société.

Dommages aux biens et pertes d'exploitation

Le "sinistre maximum possible" (c'est-à-dire, sur un seul site pour un seul fait générateur), ayant été expertisé, la garantie des assureurs est accordée à hauteur de ce dernier, soit 200 millions d'euros pour les événements majeurs.

Les garanties principales accordées sont au maximum par sinistre les suivantes :

Incendie, explosion, dommages électriques	200 millions d'euros
Effondrement des bâtiments	76 millions d'euros
Mouvements populaires, émeutes	160 millions d'euros
Terrorisme, couverture	160 millions d'euros
Catastrophes naturelles	160 millions d'euros
Perte exploitation(*)	60 millions d'euros
Recours des voisins et des tiers	15 millions d'euros
Recours des locataires et des occupants	15 millions d'euros
Perte d'usage/frais de mise en conformité	15 millions d'euros
Perte de loyers	15 millions d'euros

(*) sur 18 mois.

Responsabilité civile générale

Responsabilité exploitation

Dommages corporels et/ou matériels : couverture du Groupe Casino à hauteur de 76 millions d'euros maximum par sinistre.

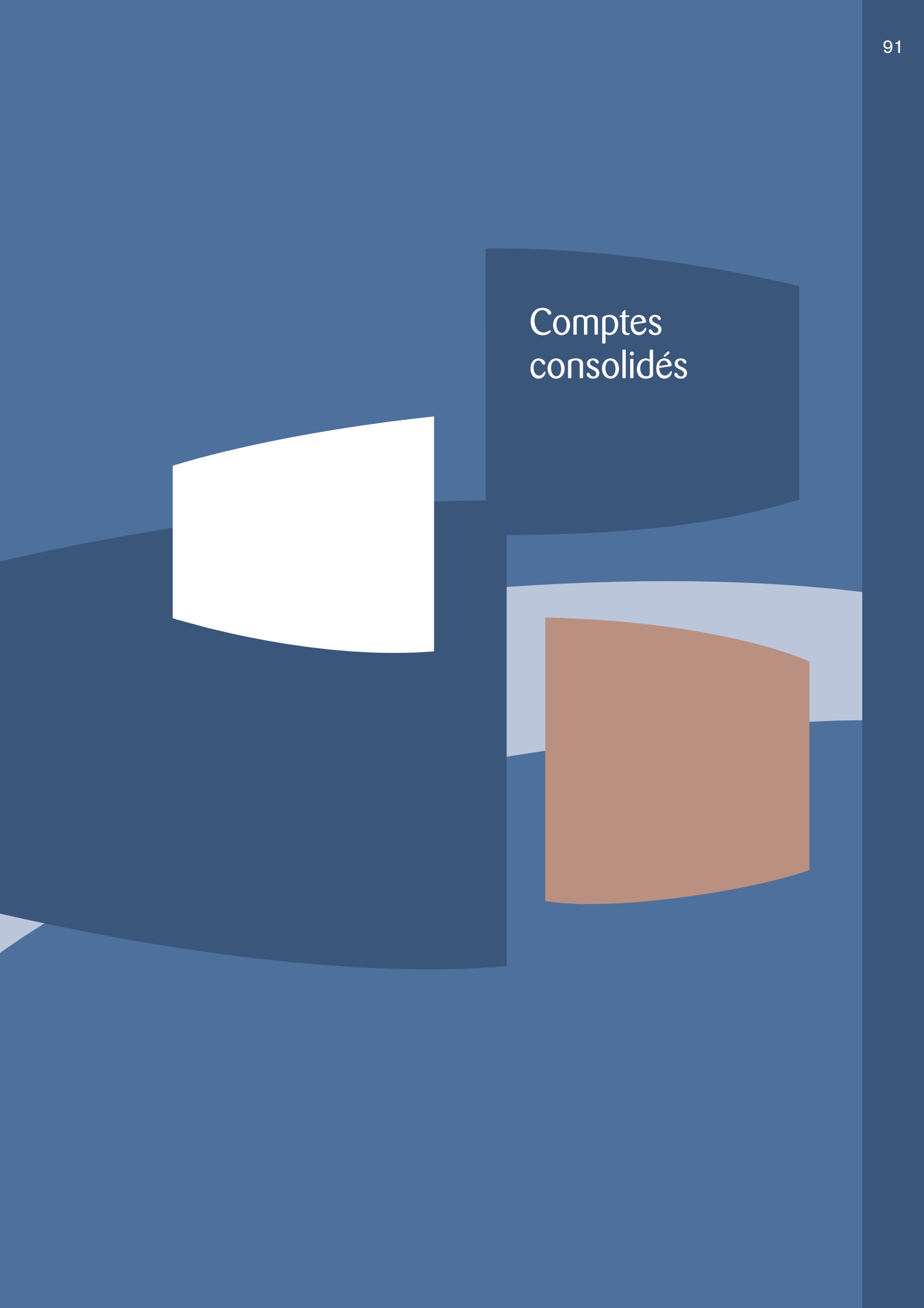
Bien que n'exploitant pas les murs des sites qu'elle possède, Mercialis, en sa qualité de copropriétaire des parties communes de sites où sont exploités des hypermarchés et supermarchés à l'enseigne du Groupe Casino, bénéficie de façon indirecte de la police d'assurance mise en place par le Groupe Casino en matière de responsabilité exploitation et bénéficie également à ce titre de la politique mise en œuvre par le Groupe Casino en matière de prévention et de maintien d'exploitation après sinistre.

Responsabilité employeur accidents du travail et maladies professionnelles

Couverture de 12 millions d'euros maximum par année d'assurance.

Autres assurances

Les autres couvertures d'assurances dont notamment, l'automobile, le transport, la construction, les responsabilités civiles particulières, pollution accidentelle, responsabilité des mandataires sociaux sont conformes aux standards de garanties et capacités de couvertures permises par les marchés d'assurances.



Comptes
consolidés



Comptes consolidés

Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice de 2 mois clos le 31 décembre 2005

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société Mercialys relatifs à l'exercice de deux mois clos le 31 décembre 2005, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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. Ces comptes ont été préparés conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

I - Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note "Faits caractéristiques de l'exercice" de l'annexe qui précise que les comptes au 31 octobre 2005 seront soumis à l'approbation de la même Assemblée générale que celle qui approuvera les comptes au 31 décembre 2005. De ce fait, les chiffres comparatifs de l'exercice clos le 31 octobre 2005 ainsi que le montant des capitaux propres au 31 décembre 2005 pourraient être modifiés lors de cette approbation.

II - 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 :

Comme indiqué dans la note 10 de l'annexe, les immeubles de placement ont fait l'objet de procédures d'évaluations par des experts immobiliers indépendants en 2005. Sur cette base, nous nous sommes assurés du caractère justifié de l'absence de provisions.

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.

III - Vérification spécifique

Par ailleurs, nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations données dans le rapport sur la gestion du Groupe. A l'exception de l'incidence éventuelle des faits exposés ci-dessus, nous n'avons pas d'autre observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris et Lyon, le 12 avril 2006

Les Commissaires aux comptes

Ernst & Young Audit

Jean-Luc Desplat

Cabinet Didier Kling et associés

Didier Kling Bernard Roussel

Compte de résultat consolidé

en milliers d'euros	notes	12/2005	10/2005	pro forma 2005 non audités ⁽¹⁾	pro forma 2004 non audités ⁽¹⁾
Revenus locatifs		11 737	3 359	72 656	68 427
Impôt foncier non récupéré		(36)	(22)	(146)	(268)
Charges locatives non récupérées		(148)	(49)	(1 124)	(1 107)
Charges sur immeubles		(433)	(99)	(3 502)	(3 593)
Loyers nets	2	11 120	3 189	67 884	63 460
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités		120	18	914	936
Autres charges	3	(1 255)	(329)	(2 637)	(2 324)
Amortissements et provisions sur immobilisations	4	(2 332)	(634)	(12 889)	(12 430)
Provisions pour risques et charges					(291)
Charges de personnel		(324)		(2 655)	(2 340)
Résultat opérationnel		7 329	2 244	50 617	47 011
Coût de l'endettement financier	6	830	(26)	656	(90)
Autres charges et produits financiers	7	(7)	257		
Résultat financier		823	230	656	(90)
Impôt	8	(278)	(782)	(281)	0
Résultat net		7 874	1 692	50 992	46 921
dont, intérêts minoritaires		5	2	24	13
dont, part du Groupe		7 869	1 690	50 968	46 908
Par action (en euro)⁽¹⁾					
Résultat net, part du Groupe	9	0,11	0,46	0,81	0,78
Résultat dilué, part du Groupe	9	0,11			

⁽¹⁾ Il n'existe pas, au regard des normes IFRS, d'états financiers pro forma. Les informations pro forma fournies font donc l'objet d'un rapport séparé des Commissaires aux comptes en application du règlement (CE) N° 809/2004, rapport qui figure en page 122 de ce document.

(1) Sur la base du nombre d'actions moyen pondéré sur la période (cf. note 9)

Bilan consolidé

Actifs

en milliers d'euros	notes	12/2005	10/2005
Immeubles de placement	10	893 350	893 107
Actifs financiers non courants	11	9 656	9 553
Actifs non courants		903 006	902 660
Clients	12	1 908	21 483
Autres créances	13	9 625	9 650
Compte courant Casino	14	237 123	235 617
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14	770	1 015
Actifs courants		249 426	267 765
Total actifs		1 152 432	1 170 425

Capitaux propres et passifs

en milliers d'euros	notes	12/2005	10/2005
Capital social		72 919	72 919
Primes d'émission et d'apport		1 022 351	1 022 351
Réserves		17 882	16 182
Résultat		7 874	1 692
Capitaux propres	15	1 121 026	1 113 144
dont part du Groupe		1 120 395	1 112 517
dont intérêts minoritaires		631	627
Provisions pour risques et charges non courantes		25	-
Passifs financiers non courants	18	21 215	21 288
Dette d'impôt exigible non courante	19	854	1 296
Passifs non courants		22 094	22 584
Dettes fournisseurs		2 917	12 816
Passifs financiers courants	18	1 100	1 094
Autres dettes courantes	19	4 570	20 330
Dette d'impôt exigible courante	19	725	458
Passifs courants		9 312	34 697
Total capitaux propres et passifs		1 152 432	1 170 425

Variation des capitaux propres consolidés

en milliers d'euros	Capital	Réserves	Résultats enregistrés directement en capitaux propres	Résultat consolidé	Capitaux propres, part du Groupe	Intérêts minoritaires	Capitaux propres, totaux
Au 1^{er} janvier 2005	39				39	0	39
Opérations sur le capital	72 880	1 044 076			1 116 956	625	1 117 581
Frais imputés sur les capitaux propres		(6 168)			(6 168)		(6 168)
Résultat de l'exercice				1 690	1 690	2	1 692
Au 31 octobre 2005	72 919	1 037 908	0	1 690	1 112 517	627	1 113 144
Résultat de l'exercice				7 869	7 869	5	7 874
Autres mouvements			10		10		10
Au 31 décembre 2005	72 919	1 039 598	10	7 869	1 120 395	631	1 121 026

Le résultat de l'exercice clos au 31 octobre 2005 non encore affecté est présenté dans la colonne "Réserves" pour 1 690 milliers d'euros.

Tableau des flux de trésorerie

en milliers d'euros	notes	12/2005	10/2005
Résultat net - part du Groupe		7 869	1 690
Intérêts minoritaires		5	2
Résultat de l'ensemble consolidé		7 874	1 692
Dotation aux amortissements et aux provisions		2 332	634
Charges et produits calculés liés aux stock-options		10	
Charges et produits calculés y compris actualisation		(78)	(29)
Amortissements, provisions et autres éléments non décaissables		2 264	605
CAF		10 138	2 296
Coût de l'endettement financier net		(830)	(237)
Charge d'impôt	8	278	782
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt		9 586	2 842
Impôts versés		(452)	
Variation du BFR lié à l'activité		(6 059)	1 641
Flux nets de trésorerie générés par l'activité		3 075	4 483
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		(2 576)	(1 641)
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières		0	0
Effet net de l'opération de constitution de Mercialys		0	10 437
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(2 576)	8 796
Augmentation et diminution de capital		0	223 161
Augmentation emprunts et dettes		111	0
Diminution emprunts et dettes		(179)	(45)
Intérêts financiers nets versés		830	237
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement		762	223 353
Variation de trésorerie		1 261	236 632
Trésorerie nette d'ouverture		236 632	0
Trésorerie nette de clôture	14	237 893	236 632
Trésorerie au bilan		770	1 015
Compte courant Casino SA		237 123	235 617
Trésorerie nette de clôture		237 893	236 632

En pro forma et sur une base annuelle, la CAF et les investissements auraient été les suivants :

en milliers d'euros	pro forma 2005 non audités ⁽¹⁾	pro forma 2004 non audités ⁽¹⁾
CAF	63 881	59 351
Investissements	7 333	19 753

⁽¹⁾ Il n'existe pas, au regard des normes IFRS, d'états financiers pro forma. Les informations pro forma fournies font donc l'objet d'un rapport séparé des Commissaires aux comptes en application du règlement (CE) N° 809/2004, rapport qui figure en page 122 de ce document.

Annexe aux comptes consolidés

Événement de l'exercice

Clôture de l'exercice et option pour le régime SIIC

En 2005, la société clôture deux exercices sociaux. Le premier exercice a été clos par anticipation le 31 octobre 2005 afin de permettre l'adoption par la Société du régime fiscal favorable des SIIC (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées) applicable dès le 1^{er} novembre 2005. Le premier exercice a eu une durée de 10 mois. Cet exercice social a une durée réduite à 2 mois : ouvert le 1^{er} novembre, il a été clos le 31 décembre 2005.

En conséquence, les résultats au 31 octobre et au 31 décembre 2005 ne sont pas significatifs puisqu'ils n'intègrent les produits et les charges attachés aux actifs immobiliers apportés à la Société qu'à partir du 14 octobre 2005, date d'effet des apports.

Aussi, et afin de permettre une analyse des résultats sur une période annuelle, des comptes de résultat pro forma sont présentés.

Les comptes de résultat pro forma pour les exercices 2004 et 2005 sont établis selon des méthodes comptables et avec un périmètre identiques à ceux utilisés pour les comptes arrêtés au 31 décembre 2005. Ils représentent le résultat qui aurait été celui du Groupe si l'opération d'apport était intervenue au 1^{er} janvier 2004.

En date du 24 novembre 2005, la Société a opté pour le régime des SIIC (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées) qui est applicable à compter du 1^{er} novembre 2005.

Pour des raisons pratiques, le résultat de l'exercice clos le 31 octobre 2005 fera l'objet d'une approbation par la même Assemblée générale que celle qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2005. Par voie de conséquence, les comptes comparatifs du 31 octobre 2005 présentés dans les états financiers joints ne seront définitifs qu'après que la résolution relative à leur approbation aura été adoptée par l'Assemblée générale.

Postérieurement au 31 décembre 2005, la Société n'a pas eu connaissance d'informations relatives à des situations existant à la clôture qui viendraient modifier les présents états financiers, et n'a pas connu d'événements dont l'importance serait de nature à modifier les décisions économiques prises par les utilisateurs sur la base de ces états financiers.

En date du 1^{er} mars 2006, le Conseil d'administration a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés de Mercialys SA pour la période du 1^{er} novembre au 31 décembre 2005.

Règles et méthodes comptables

Base et contexte de préparation des états financiers consolidés

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les informations au 31 décembre 2005 et au 31 octobre 2005 sont établies selon les normes comptables internationales IAS/IFRS (les "IFRS") applicables à cette date et telles qu'approuvées par l'Union européenne à la date d'arrêté des comptes.

La date de transition aux IFRS est le 1^{er} janvier 2004. Compte tenu de l'absence d'activité, l'application des normes IFRS n'a eu aucun impact pendant l'exercice 2004 et aucune réconciliation n'a été rendue nécessaire.

Dans le cadre de la préparation des comptes consolidés, le Groupe est amené à effectuer des estimations et à formuler des hypothèses qui affectent les montants de certains éléments d'actif et de passif, des produits et des charges ainsi que certaines informations figurant dans les états financiers. Les résultats définitifs peuvent diverger sensiblement de ces estimations, en fonction d'hypothèses ou de situations qui pourraient s'avérer différentes de celles envisagées. Les principales rubriques des états financiers qui peuvent faire l'objet d'estimations sont les suivantes :

- la reconnaissance du revenu,
- la dépréciation des créances douteuses,
- la dépréciation des immeubles de placement,
- la valorisation des options liées aux plans de souscription d'actions accordés aux salariés.

Les états financiers reflètent les meilleures estimations, sur la base des informations disponibles à la date d'arrêté des comptes.

Traitement comptable de l'opération de constitution de Mercialys

L'opération juridique d'apports des actifs a été traitée comptablement selon la méthode de l'acquisition. Cette méthode consiste à évaluer à leur juste valeur, les actifs acquis et les passifs assumés (incluant les passifs éventuels). Seuls les passifs identifiables satisfaisant aux critères de reconnaissance d'un passif chez l'entité acquise ont été comptabilisés lors de cette opération.

Les actifs et passifs acquis ont été évalués à la juste valeur en contrepartie des instruments de capitaux émis (nets des frais directement liés) détaillés dans la note 15. La détermination de ces justes valeurs a été effectuée sur une base provisoire en application des règles générales. Leur détermination définitive, dans le délai de 12 mois, sera susceptible de faire apparaître un écart d'acquisition.

Périmètre et méthode de consolidation

Toutes les filiales sont placées sous le contrôle exclusif direct de la société mère et sont consolidées par intégration globale.

Le contrôle est le pouvoir de diriger, directement ou indirectement, 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 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.

Le périmètre est donc constitué des sociétés :

Dénomination	Numéro de Siren	% d'intérêt et de contrôle
Mercialys	424 064 707	société mère
Mercialys Gestion	484 531 561	100,00 %
SCI Bourg-en-Bresse Kennedy	431 412 113	96,47 %
SCI Toulon Bon Rencontre	431 413 012	96,67 %
SCI Kerbernard	777 501 396	98,31 %

Toutes ces sociétés sont des sociétés françaises.

Date de clôture

Les sociétés du périmètre consolidé clôturent leurs comptes au 31 décembre.

Classification du bilan

Les actifs et les passifs sont présentés séparément en éléments courants et en non courants.

La classification entre courant et non courant s'effectue en fonction du cycle d'exploitation de l'entreprise. Ce dernier correspond à la période s'écoulant entre l'acquisition d'actifs et leur réalisation sous forme de trésorerie ou d'équivalent de trésorerie.

Pour le Groupe, le cycle d'exploitation est de 12 mois.

Immeubles de placement

Tous les actifs immobiliers détenus par le Groupe sont qualifiés d'immeubles de placement.

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par un propriétaire 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.

Après leur comptabilisation initiale, ils sont évalués au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur éventuelles.

Leur juste valeur est par ailleurs donnée dans l'annexe.

Prix de revient des immobilisations

Les immobilisations apportées dans le cadre de constitution de la Société ont été comptabilisées pour leur juste valeur à la date de l'opération.

Les immobilisations acquises sont enregistrées pour leur prix de revient, augmenté le cas échéant, des frais d'acquisition pour leur montant brut d'impôt. S'agissant d'immobilisations corporelles, ces frais viennent augmenter la valeur des actifs et suivent le même traitement.

Amortissements

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, protection incendie de la coque, et agencements. Les composants "Etanchéité toiture" et "Protection incendie de la coque" ne sont identifiés en tant qu'immobilisation séparée que lors des rénovations importantes. Dans les autres cas, ils ne sont pas séparés du composant "Gros œuvre".

Les amortissements pour dépréciations des actifs corporels sont calculés suivant le mode linéaire, avec une valeur résiduelle nulle.

Les durées d'amortissement retenues pour les principaux postes sont les suivantes :

Nature des immobilisations	Durée
Agencements et aménagements des terrains	20 ans
Bâtiments, constructions (gros œuvre)	40 ans
Etanchéité de la toiture et protection incendie de la coque	15 ans
Agencements, modifications ou transformation de locaux	10 ans

Pour les biens reçus en apport, les durées d'amortissements concernant les agencements sont limitées à la durée d'utilisation résiduelle estimée.

Dépréciation des actifs

La norme IAS 36 définit les procédures qu'une entreprise doit appliquer pour s'assurer que la valeur nette comptable de ses actifs n'excède pas leur valeur recouvrable, c'est-à-dire le montant qui sera recouvré par leur utilisation ou leur vente.

La valeur recouvrable est issue des expertises auxquelles notre Groupe fait procéder, de manière régulière par des experts indépendants et est estimée pour chaque Unité Génératrice de Trésorerie (UGT). Pour le Groupe, l'UGT est définie comme étant le site.

Le test de dépréciation n'est effectué que lorsqu'il existe des indices révélant une altération de leur valeur. Celle-ci provient en général de changements importants dans l'environnement de l'exploitation des actifs ou d'une performance économique inférieure à celle attendue. Le test de dépréciation consiste à comparer la valeur nette comptable de l'actif à sa valeur recouvrable qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur

diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité. La valeur recouvrable est déterminée pour l'Unité Génératrice de Trésorerie ou groupe d'Unités Génératrices de Trésorerie auquel il appartient.

Location financement

L'immeuble dont le Groupe a la disposition par contrat de location financement, est traité dans le bilan et le compte de résultat consolidé comme s'il avait été acquis par emprunt. En conséquence, les postes d'immobilisations corporelles ont reçu les montants financés à l'origine par le bailleur en contrepartie d'un "emprunt" inscrit au passif.

Les annuités de loyer sont éliminées et remplacées :

- par une dotation aux amortissements correspondant aux immobilisations concernées ;
- par une charge financière relative à l'emprunt.

Les biens en contrat de location financement sont amortis de façon linéaire sur leur durée de vie utile estimée de manière similaire aux autres immobilisations de même nature ou sur la durée du contrat si celle-ci est inférieure.

Actifs financiers non courants

Les actifs financiers non courants sont constitués des produits à recevoir des locataires dans le cadre des baux à construction ; en substance, la remise par le locataire au bailleur de la construction en fin de bail s'analyse comme un complément de loyer payable en nature et est étalé sur la durée du bail. A l'échéance, ce compte de produits à recevoir est soldé par un compte immobilisations.

Leur échéance étant supérieure à un an, leur montant est actualisé.

Clients et autres débiteurs

Les créances clients sont reconnues et comptabilisées pour le montant initial de la facture, déduction faite des provisions pour 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.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les liquidités et les placements à court terme soumis à un risque négligeable de changement de valeur, ayant une échéance de moins de trois mois à compter de la date d'acquisition.

Capitaux propres

Paiements en actions : 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 d'acquisition des droits représentatifs de l'avantage consenti, soit sur une période généralement de trois ans.

La juste valeur des options est déterminée dans le Groupe en utilisant le modèle de valorisation Black & Scholes, en fonction des caractéristiques du plan, des données de marché (prix actuel des actions sous-jacentes, la volatilité, le taux d'intérêt sans risque...) lors de l'attribution et d'une hypothèse de présence des bénéficiaires à l'issue de la période d'acquisition des droits.

Provisions

Engagements de retraite et assimilés

Les régimes de retraite, les indemnités assimilées et autres avantages sociaux qui sont analysés comme des régimes à prestations définies (régime dans lequel le Groupe s'engage à garantir un montant ou un niveau de prestation défini), sont comptabilisés au bilan sur la base d'une évaluation actuarielle des engagements à la date de clôture, diminuée de la juste valeur des actifs du régime y afférent qui leur sont dédiés. Les cotisations versées au titre des régimes qui sont analysés comme des régimes à cotisations définies, c'est-à-dire lorsque le Groupe n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations, sont comptabilisées en charges de l'exercice.

Les écarts actuariels proviennent des distorsions entre les hypothèses utilisées et la réalité ou la modification des hypothèses de calcul des engagements et des actifs affectés à leur couverture :

- taux de rotation des personnels
- taux d'augmentation des salaires
- taux d'actualisation
- taux de mortalité
- taux de rendement des actifs

La variation des écarts actuariels sur les avantages postérieurs à l'emploi est comptabilisée en résultat en application du principe du corridor avec étalement des écarts qui excèdent 10 % de la valeur la plus élevée entre le montant de l'engagement et la valeur de marché des actifs de couverture. Ces gains ou pertes sont reconnus sur la durée de vie active moyenne résiduelle attendue des membres du personnel bénéficiant de ces régimes.

Autres provisions

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 représentative d'avantages économiques pour le Groupe. Les provisions font l'objet d'une actualisation lorsque l'impact de l'actualisation est significatif.

Impôts exigibles et différés

La société Mercialys a opté pour le régime fiscal des SIIC (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées) qui lui est applicable à compter du 1^{er} novembre 2005.

Ce régime exonère d'impôt les opérations de location d'immeubles et les plus-values de cession. En contrepartie de cette exonération, la Société sera tenue de distribuer 85 % de son résultat de location et 50 % de ses résultats de cession

d'immeubles. L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité d'un impôt de sortie ("exit tax") au taux de 16,5 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres des filiales non soumises à l'impôt sur les sociétés.

La conséquence de l'exercice de cette option est qu'il n'existe plus, dans le périmètre actuel, ni plus-values latentes ni résultat de location d'immeubles susceptibles d'être imposés à l'avenir.

Passifs financiers

Ils sont comptabilisés au coût amorti.

Revenus locatifs

Les revenus locatifs sont constitués par la location des biens immobiliers, faite par le Groupe 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 qui est étalé sur la durée 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 ; dans les cas où ces droits ne sont pas assimilables à des compléments de loyers, ils sont enregistrés en totalité en produits au cours de l'exercice de l'entrée dans les lieux du locataire.

Les loyers nets correspondent à la différence entre les revenus locatifs et les charges afférentes. Ces charges directement affectables aux sites regroupent les impôts fonciers et les charges locatives non refacturés aux locataires, ainsi que les charges sur immeubles. Ces charges ne comprennent pas les charges comptabilisées par la Société comme "Autres charges" et "Charges de personnel".

Résultat financier

Le résultat financier correspond à la charge financière attachée au crédit-bail et aux produits liés à la rémunération de la trésorerie.

Autres produits et charges opérationnels

Cette rubrique comprend les événements majeurs intervenus pendant la période comptable qui sont de nature à fausser la lecture de la performance de l'activité récurrente de l'entreprise (produits et charges de montant significatif, en nombre limité, inhabituels, anormaux et peu fréquents).

Elle inclut notamment les résultats de cession d'actifs.

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.

L'endettement financier net est composé des emprunts et dettes financières nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie et de l'impact net des dérivés actifs et passifs placés en comptabilité de couverture.

Résultat par action

Le résultat par action basique est calculé sur le nombre moyen d'actions pondéré selon la date de création des actions dans 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 des instruments dilutifs (bons de souscription, options), déduction faite du nombre d'actions qui pourraient être rachetées au prix du marché avec les fonds recueillis de l'exercice des instruments concernés. Le prix de marché retenu 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 indiqué ci-dessus que pour autant qu'ils aient un effet dilutif sur le résultat par action.

Information sectorielle

En application d'IAS 14, le premier niveau d'information sectorielle est le secteur d'activité, le second est le secteur géographique.

Les sites sont regroupés en trois catégories : 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 actifs isolés.

Les grands centres commerciaux et les centres locaux de proximité sont composés de galeries marchandes et de grandes surfaces spécialisées, jouxtant un hypermarché ou un supermarché portant une enseigne du Groupe Casino.

Les actifs isolés comprennent les cafétérias Casino indépendantes, quelques supermarchés, supérettes et grandes surfaces spécialisées.

A ce jour, il n'y a qu'un seul secteur géographique, la Société n'étant dotée que d'un portefeuille d'actifs exclusivement situés en France. Cependant, à l'avenir, la Société ne s'interdisant pas de procéder à des investissements dans la zone euro, d'autres secteurs géographiques pourront être montrés.

Notes aux états financiers consolidés

Les tableaux suivants comportent des données arrondies individuellement. Les calculs arithmétiques effectués sur la base des éléments arrondis peuvent présenter des divergences avec les agrégats ou sous-totaux affichés.

Note 1 – Information sectorielle

Par secteur d'activité

en milliers d'euros	Grands centres	Centres locaux de proximité	Actifs isolés	Total consolidé
Exercice clos le 31 décembre 2005				
Revenus locatifs sectoriels	6 872	3 627	1 238	11 737
Résultat opérationnel avant amortissements et provisions	6 463	3 471	1 187	11 121
Amortissements des actifs sectoriels	(1 151)	(856)	(325)	(2 332)
Provision des actifs sectoriels				0
Résultat non affecté				(1 460)
Résultat sectoriel	5 312	2 615	862	7 329
Valeur comptable des actifs sectoriels	556 247	257 748	89 011	903 006
Actifs non affectés				249 426
Total des actifs consolidés				1 152 432
Passifs sectoriels	18 129	3 031	537	21 697
Passifs non affectés				9 714
Total des passifs consolidés (hors capitaux propres)	-	-	-	31 411
Investissements	142		2 434	2 576

en milliers d'euros	Grands centres	Centres locaux de proximité	Actifs isolés	Total consolidé
Exercice clos le 31 octobre 2005				
Revenus locatifs sectoriels	1 990	1 032	336	3 359
Résultat opérationnel avant amortissements et provisions	1 904	955	276	3 135
Amortissements des actifs sectoriels	(324)	(233)	(77)	(634)
Résultat non affecté				(257)
Résultat sectoriel	1 580	722	199	2 244
Valeur comptable des actifs sectoriels	557 192	258 568	86 900	902 660
Actifs non affectés				267 765
Total des actifs consolidés				1 170 425
Passifs sectoriels	18 847	3 001	533	22 381
Passifs non affectés				34 900
Total des passifs consolidés (hors capitaux propres)				57 281
Investissements	1 479	0	162	1 641

en milliers d'euros	Grands centres	Centres locaux de proximité	Actifs isolés	Total consolidé
Pro forma 2005 non audités ⁽¹⁾				
Revenus locatifs sectoriels	42 872	22 501	7 283	72 656
Résultat opérationnel avant amortissements et provisions	40 142	20 816	6 591	67 549
Amortissements des actifs sectoriels	(6 495)	(4 613)	(1 781)	(12 889)
Provision des actifs sectoriels				0
Résultat non affecté				(4 043)
Résultat sectoriel	33 647	16 203	4 810	50 617
Valeur comptable des actifs sectoriels	556 247	257 748	89 011	903 006
Actifs non affectés				249 426
Total des actifs consolidés				1 152 432
Passifs sectoriels	18 129	3 031	537	21 697
Passifs non affectés				9 714
Total des passifs consolidés (hors capitaux propres)				31 411
Investissements	2 587	2 216	2 530	7 333

⁽¹⁾ Il n'existe pas, au regard des normes IFRS, d'états financiers pro forma. Les informations pro forma fournies font donc l'objet d'un rapport séparé des Commissaires aux comptes en application du règlement (CE) N° 809/2004, rapport qui figure en page 122 de ce document.

en milliers d'euros	Grands centres	Centres locaux de proximité	Actifs isolés	Total consolidé
Pro forma 2004 non audités ⁽¹⁾				
Revenus locatifs sectoriels	39 907	21 460	7 060	68 427
Résultat opérationnel avant amortissements et provisions	36 600	19 514	6 182	62 295
Amortissements des actifs sectoriels	(6 027)	(4 705)	(1 698)	(12 430)
Provisions des actifs sectoriels	(222)	(93)		(315)
Résultat non affecté				(2 539)
Résultat sectoriel	30 351	14 716	4 484	47 011
Valeur comptable des actifs sectoriels	557 931	259 261	87 894	905 086
Actifs non affectés				10 099
Total des actifs consolidés				915 185
Passifs sectoriels	19 191	2 823	523	22 537
Passifs non affectés				2 647
Total des passifs consolidés (hors capitaux propres)				25 184
Investissements	9 181	9 023	1 549	19 753

Note 2 – Loyers nets

en milliers d'euros	12/2005	10/2005	pro forma 2005 non audités ⁽¹⁾	pro forma 2004 non audités ⁽¹⁾
Loyers	11 698	3 359	71 825	66 922
Droits d'entrée	39	0	831	1 506
Revenus locatifs	11 737	3 359	72 656	68 427
Impôt foncier	(846)	(275)	(7 791)	(7 800)
Refacturation aux locataires	811	253	7 645	7 532
Impôt foncier non refacturé	(36)	(22)	(146)	(268)
Charges locatives	(2 984)	(870)	(18 481)	(18 217)
Refacturation aux locataires	2 836	821	17 356	17 110
Charges locatives non récupérées	(148)	(49)	(1 125)	(1 107)
Honoraires de gestion	(484)	(146)	(2 980)	(2 758)
Refacturation aux locataires	165	46	1 005	873
Pertes sur créances			(42)	(212)
Provisions sur créances				(24)
Autres charges	(114)		(1 484)	(1 472)
Charges sur immeubles	(433)	(99)	(3 501)	(3 593)
Loyers nets	11 120	3 189	67 884	63 460

⁽¹⁾ Il n'existe pas, au regard des normes IFRS, d'états financiers pro forma. Les informations pro forma fournies font donc l'objet d'un rapport séparé des Commissaires aux comptes en application du règlement (CE) N° 809/2004, rapport qui figure en page 122 de ce document.

Les droits d'entrée sont des coûts supplémentaires supportés par les locataires pour être présents dans les galeries et ainsi bénéficier de leur attractivité commerciale. Dans les cas où ces droits ne sont pas assimilables à des compléments de loyer, ils sont enregistrés en totalité en produits au cours de l'exercice de l'entrée dans les lieux du locataire.

Les autres charges comprennent notamment les loyers versés au titre des baux à construction et des baux emphytéotiques conclus par la Société, les honoraires versés à des tiers et les frais d'entretien non récupérables et non immobilisables des centres commerciaux.

Mercialys bénéficie des revenus liés aux immeubles depuis le 14 octobre, date d'effet des apports. Cette date se situant au cours des périodes de facturation mensuelle ou trimestrielle des appels de loyers et de charges, les loyers nets présentés ci-dessus ont été rétrocédés à la Société par les sociétés apportatrices pour la période courant à partir du 14 octobre.

Note 3 – Autres charges

Les autres charges comprennent les frais liés aux ouvertures des nouveaux sites, la communication des centres et les coûts de structure. Ces derniers sont composés des dépenses de communication financière, 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), et des dépenses d'expertises du parc.

Elles comprennent également la refacturation du personnel mis à disposition par L'Immobilier Groupe Casino.

Frais de développement

Les frais de développement dans le Groupe sont nuls pour la période.

Note 4 – Amortissements et provisions

en milliers d'euros	12/2005	10/2005	pro forma 2005 non audités ^(*)	pro forma 2004 non audités ^(*)
Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles	(2 271)	(619)	(12 518)	(12 044)
Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles en crédit-bail	(61)	(15)	(371)	(386)
Dotations aux amortissements	(2 332)	(634)	(12 889)	(12 430)
Dotations aux provisions pour risques et charges	0	0		(291)
Total amortissements et provisions	(2 332)	(634)	(12 889)	(12 721)

Note 5 – Autres produits et charges opérationnels

Les autres charges et produits opérationnels sont nuls pour la période.

Note 6 – Coût de l'endettement financier

en milliers d'euros	12/2005	10/2005	pro forma 2005 non audités ^(*)	pro forma 2004 non audités ^(*)
Produits intérêts du compte courant Casino	932	257	973	263
Charges financières de crédit-bail	(102)	(20)	(317)	(353)
Coût de l'endettement financier brut	830	237	656	(90)
Total du coût de l'endettement financier net	830	237	656	(90)

La gestion de trésorerie est confiée par convention à Casino, Guichard-Perrachon. La rémunération est fixée au taux EONIA majoré de 0,10 % et a généré un produit de 932 milliers d'euros sur la période.

Note 7 – Autres produits et charges financiers

en milliers d'euros	12/2005	10/2005	pro forma 2005 non audités ^(*)	pro forma 2004 non audités ^(*)
Autres charges financières	(7)	(6)	0	0
Charges financières	(7)	(6)	0	0
Total autres produits et charges financiers	(7)	(6)	0	0

Les autres produits et charges financiers représentent les intérêts sur les comptes courants des autres sociétés apparentées.

Note 8 – Impôts

Rapprochement entre la charge d'impôt et le résultat avant impôt

en milliers d'euros	12/2005	10/2005	pro forma 2005 non audités ^(*)	pro forma 2004 non audités ^(*)
Résultat net	7 869	1 690	50 968	46 908
Intérêts minoritaires	5	2	24	13
Charge d'impôt	(278)	(782)	(281)	0
Résultat avant impôt	8 152	2 474	51 273	46 921
Charge d'impôt théorique (34,93 % en 2005)	(2 847)	(831)	(17 910)	(16 624)
Résultat exonéré du secteur SIIC	2 495		17 629	16 624
Impact net des charges et des produits définitivement non déductibles/imposables	74	49		
Charge d'impôt effectif	(278)	(782)	(281)	0
<i>Taux d'impôt en %</i>	<i>3,41%</i>	<i>31,60 %</i>	<i>0,55 %</i>	<i>0,00 %</i>

^(*) Il n'existe pas, au regard des normes IFRS, d'états financiers pro forma. Les informations pro forma fournies font donc l'objet d'un rapport séparé des Commissaires aux comptes en application du règlement (CE) N° 809/2004, rapport qui figure en page 122 de ce document.

Note 9 – Résultat par action

Résultat net, part du Groupe

	12/2005	10/2005	pro forma 2005 non audités ^(*)	pro forma 2004 non audités ^(*)
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	7 869	1 690	50 968	46 908
Nombre moyen pondéré d'actions sur la période	72 918 918	3 682 153	62 722 316	60 039 000
Par action (en euros)	0,11	0,46	0,81	0,78

Résultat dilué, part du Groupe

	12/2005	10/2005
Résultat net dilué, part du Groupe (en milliers d'euros)	7 869	1 690
Nombre moyen pondéré d'actions sur la période	72 918 918	3 682 153
Nombre d'options de souscription des cadres et dirigeants	38 550	
Nombre théorique d'actions rachetées au prix du marché	(38 550)	
Effet dilutif des actions ordinaires potentielles	0	0
Nombre d'actions après dilution	72 918 918	3 682 153
Par action (en euros)	0,11	0,46

^(*) Il n'existe pas, au regard des normes IFRS, d'états financiers pro forma. Les informations pro forma fournies font donc l'objet d'un rapport séparé des Commissaires aux comptes en application du règlement (CE) N° 809/2004, rapport qui figure en page 122 de ce document.

Note 10 – Immeubles de placement

Décomposition

en milliers d'euros	12/2005	10/2005
Terrains et agencements	545 781	545 597
Amortissements	(334)	(132)
	545 447	545 465
Constructions et agencements	350 559	348 438
Amortissements	(3 193)	(1 067)
	347 366	347 371
Autres immobilisations corporelles	145	145
Amortissements	(5)	(1)
	140	144
Immobilisations corporelles en cours	397	127
Immobilisations corporelles nettes	893 350	893 107

Variations

en milliers d'euros	Brut	Amortissements et provisions	Net
Au 1^{er} janvier 2005	0	0	0
Augmentation	894 308	(1 201)	893 107
Diminution			0
Au 31 octobre 2005	894 308	(1 201)	893 107
Augmentation	2 576	(2 333)	243
Diminution			0
Au 31 décembre 2005	896 884	(3 534)	893 350

L'augmentation relative au 31 octobre correspond à l'acquisition des immeubles de Cusset et Chauray pour 1 626 milliers d'euros et aux apports réalisés par les sociétés IGC, Uranie, Dinetard, SFEHS, Les Béguines et Vendôme Commerces pour 892 667 milliers d'euros.

L'augmentation relative aux mois de novembre et décembre correspond principalement à l'acquisition de l'immeuble de Toulouse Capitouls y compris les frais d'acquisition.

Dont immobilisations financées en crédit-bail

en milliers d'euros	12/2005	10/2005
Terrains	10 408	10 408
Constructions	14 848	14 848
Amortissements	(76)	(15)
	14 772	14 833
Immobilisations financées en crédit-bail	25 180	25 241

Les immeubles de placement sont évalués au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur éventuelles.

Juste valeur des immeubles de placement

Les actifs apportés à la Société dans le cadre des opérations d'apports ont été expertisés à leur valeur vénale par les experts indépendants AtisReal Expertise et Galtier au printemps 2005. Cette expertise a été réalisée conformément aux règles de déontologie de la profession d'Expert Immobilier édictées par la R.I.C.S. (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), en utilisant les méthodes d'évaluation de la valeur vénale de chacun des actifs, conformément aux prescriptions de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière de 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. L'ensemble des actifs composant le patrimoine de Mercialys a alors été soumis à expertise et a fait l'objet d'enquêtes d'urbanisme, d'études de marché et de

concurrence et de 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 du 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 Groupe n'a pas fait appel aux experts indépendants au 31 décembre 2005. Il a procédé en interne à une actualisation de la valeur vénale en se fondant sur :

- la prise en compte des derniers loyers connus (loyers du dernier trimestre 2005),
- des taux de capitalisation de fin 2005, en diminution de 0,30 % sur ceux retenus par les experts en début d'année 2005.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 1 027 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2005, à comparer à celle des experts qui s'élevait à 957,5 millions d'euros en juin 2005. La valeur du portefeuille a ainsi augmenté de 7,3 %.

Les opérations d'apport ayant été placées sous le régime fiscal des apports à une SIIC, la Société s'est engagée à conserver les actifs apportés pendant cinq ans. Le non-respect de cet engagement entraîne une pénalité fiscale égale à 25 % de la valeur d'apport de l'actif concerné.

Note 11 – Actifs financiers non courants

en milliers d'euros	
Autres immobilisations financières	Variations
Au 31 octobre 2005	9 553
Apports	-
Désactualisation	103
Au 31 décembre 2005	9 656

Note 12 – Clients

en milliers d'euros	12/2005	10/2005
Créances clients et comptes rattachés	1 908	21 483
Clients	1 908	21 483

Du fait de la réalisation des apports au 14 octobre, la rétrocession des revenus des immeubles par les sociétés apporteurs est intervenue au cours du mois de novembre, ce qui explique le niveau de créances clients élevé au 31 octobre.

Note 13 – Autres créances

en milliers d'euros	12/2005	10/2005
Avances et acomptes versés sur commandes	160	
Autres créances	8 728	7 491
Créances diverses	737	759
Charges constatées d'avance		1 400
Autres créances	9 625	9 650

Les autres créances d'exploitation comprennent essentiellement une créance de TVA au titre des apports pour un montant de 8 086 milliers d'euros.

Note 14 – Compte courant Casino et trésorerie

Afin de faire bénéficier la Société d'une optimisation de sa gestion de trésorerie, une convention de compte courant avec Casino a été mise en place.

Le solde de trésorerie montré dans le tableau de flux de trésorerie est composé des comptes bancaires pour 770 milliers d'euros et du compte courant avec Casino pour 237 123 milliers d'euros.

Note 15 – Capitaux propres

Capital social et réserves liées au capital

Au 31 décembre 2005, le capital est composé de 72 918 918 actions d'une valeur nominale de 1 euro chacune représentant 72 918 918 euros. La prime d'émission s'élève à 213 582 687,69 euros et les primes d'apport à 807 986 083,9 euros après imputation des frais liés aux apports et à l'introduction en Bourse pour un montant net d'impôt de 6 168 milliers d'euros.

en milliers d'euros	12/2005	10/2005
Début d'exercice	72 919	39
Création de 13 000 titres souscrits par Casino SA		13
Création de 178 892 titres par incorporation de réserves		179
Création de 60 000 000 titres en rémunération des apports reçus		60 000
Création de 12 688 913 titres émis sur le marché		12 688
Fin d'exercice	72 919	72 919

Note 16 – Paiement en actions

Un plan d'option de souscription d'actions Mercialys et un plan d'attribution d'actions gratuites Mercialys ont été attribués aux cadres et dirigeants de la Société.

Le détail des différents plans en cours de validité figure dans les tableaux ci-après :

Plan d'option de souscription

Date d'attribution	Date d'échéance	Nombre de bénéficiaires à l'origine	Nombre d'options attribuées	Prix de souscription ajusté en euros
1 ^{er} décembre 2005	31 mai 2011	7	38 550	20,21

Plan d'attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Date d'échéance	Nombre de bénéficiaires à l'origine	Nombre d'actions attribuées
1 ^{er} décembre 2005	30 novembre 2010	16	11 924

Note 17 – Dividendes

Aucun dividende n'a été versé au cours de l'exercice.

La Société entend, en 2006, distribuer 85 % du résultat pro forma 2005 correspondant à un exercice de 12 mois, soit 43 022 milliers d'euros, ou encore 0,59 euro par action.

Note 18 – Passifs financiers

Décomposition

en milliers d'euros	12/2005	10/2005
Dettes financières diverses (dépôts de garantie reçus)	10 939	10 827
Emprunts de crédit-bail	10 276	10 461
Passifs financiers non courants	21 215	21 288
Emprunts de crédit-bail	1 100	1 094
Passifs financiers courants	1 100	1 094

Les dépôts de garantie reçus sont remboursables lors du départ des locataires ou au plus tôt lors de la prochaine échéance triennale des baux. Le taux d'occupation des immeubles de la Société étant très élevé, cette "dette financière" constitue un financement quasi-permanent dont l'échéance n'est pas déterminable.

Le contrat de crédit-bail de Tours La Riche est à taux variable, Euribor 3 mois + 0,45 %.

L'échéancier des paiements minimaux actualisés et non actualisés au 31 décembre 2005 se décompose comme suit :

	Valeur non actualisée	Valeur actualisée
A moins d'un an	1 388	1 100
Entre un et 5 ans	5 642	4 792
A plus de 5 ans	5 798	5 484
	12 828	11 376

Ce contrat comporte une promesse de vente unilatérale consentie par le bailleur permettant au preneur de devenir, s'il le désire, propriétaire de l'immeuble à l'expiration du contrat pour un prix de un euro.

Note 19 – Autres dettes

en milliers d'euros	12/2005	10/2005
Avances et acomptes reçus sur commandes	3	51
Dettes fiscales et sociales	973	278
Dettes diverses	3 585	4 350
Produits constatés d'avance	9	15 651
Autres dettes courantes	4 570	20 330
Dettes d'impôt exigible non courante	854	1 296
Dettes d'impôt exigible courante	730	458
Dettes d'impôt	1 584	1 754

La dette d'impôt comprend pour 1 301 milliers d'euros, le montant de l'*exit tax*, qui sera payé sur la différence entre la valeur vénale et la valeur comptable des actifs lors de l'option pour le régime fiscal des SIIC, diminuée de l'économie d'impôt sur les frais liés aux opérations d'apport et d'augmentation de capital. Les dettes diverses comprennent le solde restant à payer des frais engagés lors des opérations d'apport et d'augmentation de capital.

La quasi-totalité du quittance étant réalisée par trimestre d'avance, le poste produits constatés d'avance au 31 octobre 2005 enregistrait les revenus des immeubles des mois de novembre et décembre.

Note 20 – Engagements hors bilan

Les principaux engagements sont les suivants :

- cautions bancaires reçues en garantie du bon paiement des loyers et des charges locatives : au 31 décembre 2005, elles s'élèvent à 1,4 million d'euros.
- engagements de retraite pris par le Groupe vis-à-vis de ses salariés : néant.

Par ailleurs, il est précisé que :

- le Groupe n'utilise pas d'instruments financiers dérivés,
- aucun nantissement, hypothèque ou sûreté réelle ne porte sur un des actifs du Groupe,
- le Groupe a reçu des sociétés apporteurs 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.

Note 21 – Engagements sur contrats de location

La quasi-totalité des baux consentis par la Société dans le cadre de son activité sont des baux commerciaux, quelques baux à construction ayant été consentis dans des cas spécifiques.

Les baux conclus par la Société 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 variable indexée sur le chiffre d'affaires du preneur exploitant le local commercial.

Pour les loyers variables, le loyer minimum garanti est calculé à partir de la valeur locative des locaux. Le loyer variable additionnel défini à la signature du bail sera dû par le preneur en cas de différence positive entre le pourcentage du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le preneur au cours de l'année civile considérée et le loyer de base.

A défaut de clause d'indexation spécifique dans le bail, l'indexation des loyers intervient à l'issue de chaque période triennale du bail. Pour l'ensemble des baux, le loyer de base qu'il soit uniquement fixe ou à minimum garanti, est contractuellement indexé, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, sur l'indice ICC publié par l'INSEE. Le montant des loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants :

en milliers d'euros	31/12/2005
A moins d'un an	53 726
Entre un et 5 ans	65 370
A plus de 5 ans	19 404
	138 500

Note 22 – Risques de marché

La Société n'est soumise à aucun risque de taux, de change ou sur action.

Note 23 – Transactions avec les parties liées

La Société entretient un ensemble de relations contractuelles avec diverses sociétés du Groupe Casino. Les principales conventions sont présentées ci-dessous :

Baux consentis par la Société à des sociétés du Groupe Casino

Les loyers facturés par la Société, au 31 décembre 2005, au titre de 116 baux conclus avec Casino Cafétéria se sont élevés à 1 733 milliers d'euros.

Les loyers facturés par la Société, au 31 décembre 2005, au titre de 113 baux conclus avec diverses entités du Groupe Casino (TPLM, Distribution Casino France, Imagica et Banque du Groupe Casino) utilisant divers locaux situés dans les centres commerciaux de la Société étaient de 628 milliers d'euros.

Activités de Property Management

La Société a délégué à Sudeco, filiale d'IGC, 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.

Les honoraires versés par Mercialys à Sudeco au 31 décembre 2005 au titre de ses diverses missions se sont élevés à 484 milliers d'euros.

Convention de Partenariat avec Casino

La société a conclu avec Casino une Convention de Partenariat dont l'objet est de concéder à la Société la possibilité d'accéder prioritairement à toute opération de promotion ou d'acquisition d'actif d'immobilier commercial conduite par le Groupe Casino seul ou dans le cadre d'un partenariat avec un tiers, entrant dans le cadre de l'activité de la Société (galeries marchandes et moyennes surfaces non alimentaires).

Cette convention n'a pas eu d'effet au cours de l'exercice.

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, en matière immobilière et en matière informatique. Le montant versé par Mercialys au titre de cette convention s'élève à 63 milliers d'euros au 31 décembre 2005.

Convention de Compte Courant et de Gestion de Trésorerie avec Casino

La Société a conclu une Convention de Compte Courant et de Gestion de Trésorerie avec le Groupe Casino. Le compte courant s'élève à 237 millions d'euros et les intérêts financiers à 932 milliers d'euros.

Rémunérations brutes allouées aux organes d'administration et de direction

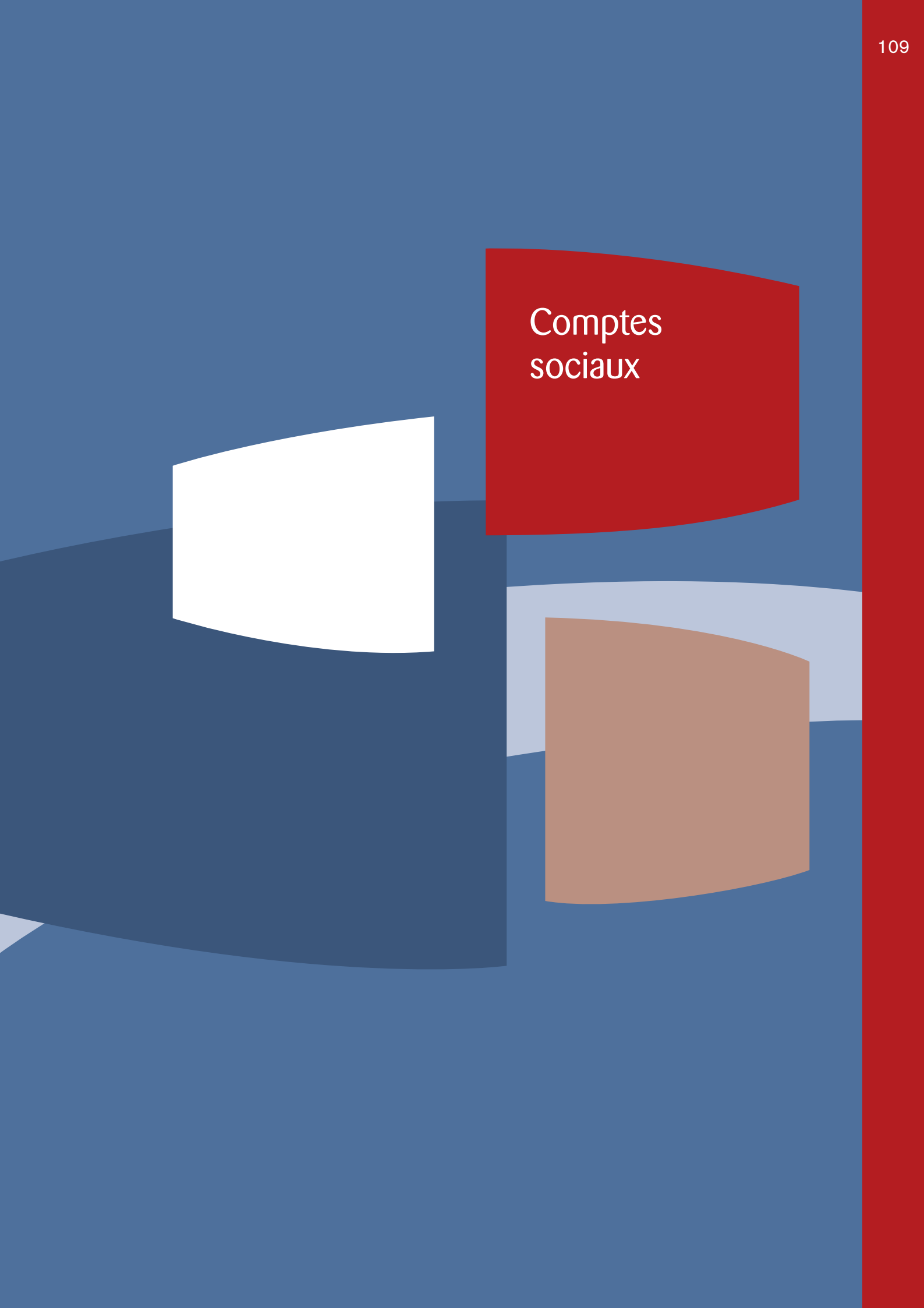
en milliers d'euros	12/2005	10/2005
Montant des rémunérations allouées	375	21
Avantages à court terme		
Avantages postérieurs à l'emploi		
Autres avantages à long terme		
Indemnités de fin de contrat de travail dues aux principaux dirigeants		
Paiements en actions		
Total	375	21

Les options d'actions de Mercialys détenues par les organes de direction

en nombre d'options	12/2005	10/2005
Options d'achat d'actions (détenues par les organes de direction)	0	
Options de souscription d'actions	28 300	
Actions gratuites	5 146	
Total	33 446	0

Note 24 – Identité de la société consolidante

Mercialys est consolidée par le Groupe Casino selon la méthode de l'intégration globale. Au 31 décembre 2005, Casino, Guichard-Perrachon détient directement ou indirectement 75,29 % du capital de Mercialys.

The image features an abstract composition of overlapping geometric shapes. A large, dark blue shape occupies the lower-left and central areas. A white, curved rectangular shape is positioned within the dark blue area. To the right of the white shape is a red, curved rectangular shape containing the text 'Comptes sociaux'. Below the red shape is a light blue, curved rectangular shape. At the bottom right is a tan-colored, curved rectangular shape. The entire background is a solid medium blue. A vertical red bar runs along the right edge of the page.

Comptes
sociaux

Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice de 2 mois clos le 31 décembre 2005

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice de 2 mois clos le 31 décembre 2005, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Mercialys, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations 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.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants :

- La note "Faits caractéristiques de l'exercice" de l'annexe précise que les comptes au 31 octobre 2005 seront soumis à l'approbation de la même Assemblée générale que celle qui approuvera les comptes au 31 décembre 2005. De ce fait, les chiffres comparatifs de l'exercice clos le 31 octobre 2005 ainsi que le montant des capitaux propres au 31 décembre 2005 pourraient être modifiés lors de cette approbation.
- La note "Principes, règles et méthodes comptables" de l'annexe expose le changement de méthode résultant de l'option pour la réévaluation des comptes prévue à l'article 350-1 du PCG.

II - 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 :

Changement comptable

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre Société, nous nous sommes assurés de la correcte application du changement de méthode comptable mentionné ci-dessus et de la présentation qui en a été faite.

Evaluation des immobilisations corporelles

Comme indiqué dans la note "Principes, règles et méthodes comptables" de l'annexe, les immobilisations corporelles ont fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants en 2005. Sur cette base, nous nous sommes assurés du caractère justifié de l'absence de provisions.

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.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

A l'exception de l'incidence éventuelle des faits exposés ci-dessus, nous n'avons pas d'autres observations 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.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris et Lyon, le 12 avril 2006

Les Commissaires aux comptes

Ernst & Young Audit

Jean-Luc Desplat

Cabinet Didier Kling et associés

Didier Kling Bernard Roussel

Compte de résultat

en milliers d'euros	notes	12/2005	10/2005
Revenus locatifs		11 421	3 248
Impôt foncier non récupéré		(35)	(21)
Charges locatives non récupérées		(133)	(52)
Charges sur immeubles		(687)	(78)
Loyers nets	1	10 566	3 097
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités		8	0
Amortissements et provisions sur immobilisations		(2 216)	(618)
Provisions pour risques et charges		(1)	0
Charges de personnel	2	(169)	0
Charges externes	3	(1 490)	(409)
Résultat d'exploitation		6 698	2 070
Résultat financier	4	931	251
Résultat exceptionnel		(33)	(9)
Impôt société	5	(336)	(782)
Résultat net		7 260	1 530

Bilan

Actif

en milliers d'euros	notes	12/2005	10/2005
Actif incorporel		13 612	13 612
Actif corporel		839 850	837 616
Amortissements		(2 833)	(617)
		837 017	836 999
Titres de participation		30 327	11 996
Total de l'actif immobilisé	6	880 956	862 607
Actif circulant			
Créances	7	21 584	40 745
Compte courant Casino	8	237 123	235 617
Trésorerie	8	766	1 013
Comptes de régularisation		0	1 400
Total de l'actif circulant		259 473	278 775
Total de l'actif		1 140 429	1 141 382

Passif

en milliers d'euros	notes	12/2005	10/2005
Capital et primes		1 095 270	1 095 270
Réserves		1	0
Ecart de réévaluation		15 635	0
Résultat en instance d'affectation		1 529	0
Résultat		7 260	1 530
Provision réglementées		43	10
Capitaux propres	9	1 119 738	1 096 810
Provision pour risques et charges		1	0
Emprunts et dettes financières	10	10 541	10 437
Dettes	11	10 149	19 020
Comptes de régularisation	12	0	15 115
Passif circulant		20 691	44 572
Total du passif		1 140 429	1 141 382

Tableau des flux de trésorerie

en milliers d'euros	note	12/2005	10/2005
Résultat net		7 260	1 530
Dotations aux amortissements et provisions		2 249	627
Marge brute d'autofinancement		9 509	2 157
Variation du besoin de fonds de roulement		(6 120)	1 552
Flux net dégagé par l'activité		3 389	3 709
Acquisition d'immobilisations		(2 235)	(1 592)
Flux net lié aux opérations d'investissement		(2 235)	(1 592)
Augmentation et diminution de capital		0	224 076
Augmentation et diminution des emprunts		105	10 437
Flux net lié aux opérations de financement		105	234 513
Variation de trésorerie nette		1 259	236 630
Trésorerie nette d'ouverture		236 630	0
Trésorerie nette de clôture	9	237 889	236 630
Trésorerie		766	1 013
Compte courant Casino		237 123	235 617
Trésorerie nette de clôture		237 889	236 630

Annexe aux comptes sociaux

I - Faits caractéristiques de l'exercice

Clôture de l'exercice et option pour le régime SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Côtée)

En 2005, la Société clôture deux exercices sociaux. Le premier exercice a été clos par anticipation le 31 octobre 2005 afin de permettre l'adoption par la Société du régime fiscal favorable des SIIC. L'exercice social en clôture a, par exception, une durée réduite à deux mois : ouvert le 1^{er} novembre, il est clos le 31 décembre 2005.

En conséquence, les résultats au 31 décembre 2005 ne sont pas représentatifs puisqu'ils n'intègrent les produits et les charges attachés aux actifs immobiliers apportés à la Société que pour une période de deux mois d'activité.

Pour des raisons pratiques, le résultat de l'exercice clos le 31 octobre 2005 fera l'objet d'une approbation par la même Assemblée générale que celle qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2005. Par voie de conséquence, les comptes comparatifs du 31 octobre 2005 présentés dans les états financiers joints ne seront définitifs qu'après que la résolution relative à leur approbation aura été adoptée par l'Assemblée générale.

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, dans leur ensemble, identiques à celles connues jusqu'alors et ne font pas obstacle à la comparaison d'un exercice sur l'autre à l'exception du changement de méthode exposé ci-dessous.

Ajustement de la valeur des titres de participation

La valeur comptabilisée des titres de participation reçus dans le cadre des apports approuvés par l'Assemblée générale du 14 octobre 2005 était, en application du Règlement n° 2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, la valeur que ces titres avaient dans les livres des sociétés apporteurs.

Afin d'inscrire ces actifs à leur valeur vénale, comme le sont les actifs corporels de la Société, il a été procédé à un réajustement de la valeur de ces actifs financiers dans le cadre de la réévaluation des comptes prévue à l'article 350-1 du PCG.

L'écart entre la valeur actuelle et la valeur nette comptable constatée lors de cette réévaluation a été inscrit directement dans les capitaux propres pour un montant de 18 331 milliers d'euros.

Par ailleurs, en application de l'avis n° 2003 du Comité

d'Urgence du CNC du 11 juin 2003, l'Exit Tax à régler suite à l'option au régime des SIIC pour 2 696 milliers d'euros correspondant à l'impôt libératoire dû sur ce même écart de valeur, a été comptabilisé en minoration de l'écart de réévaluation inscrit dans les capitaux propres.

Immobilisations incorporelles

Le poste "droit d'usage des crédits-bails" représente la valeur incorporelle des contrats de crédit-bail, qui se compose de la valeur du droit au bail pour la durée des contrats restant à courir jusqu'à leur terme, et de la valeur des promesses incluses dans ces contrats.

Lors de la levée d'option des contrats, les valeurs du droit au bail et des promesses de vente incluses dans ces contrats sont transférées en immobilisations corporelles. Avant les levées d'option, ces promesses de vente font l'objet d'un amortissement dérogatoire pour la part amortissable des immobilisations concernées.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition, ou d'apport.

Les immobilisations font l'objet d'un amortissement selon la méthode des composants.

Pour les constructions, quatre catégories de composants ont été identifiées : gros œuvre, étanchéité toiture et protection incendie de la coque, et agencements.

Les composants "Etanchéité toiture" et "Protection incendie de la coque" ne sont identifiés en tant qu'immobilisation séparée que lors des rénovations importantes. Dans les autres cas, ils ne sont pas séparés du composant "Gros œuvre".

Les amortissements pour dépréciations des actifs corporels sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif selon la spécificité de chaque immobilisation. 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
Agencements et aménagements des terrains	20 ans
Bâtiments, constructions (gros œuvre)	40 ans
Etanchéité toiture, Protection incendie de la coque	15 ans
Agencements, modifications ou transformation de locaux	10 ans

Pour les biens reçus en apport, les durées d'amortissement concernant les agencements sont limitées à la durée de vie résiduelle.

Pour l'ensemble des terrains et constructions, les valeurs nettes comptables sont comparées aux valeurs qui ressortent des expertises auxquelles notre Société fait procéder, de manière régulière par des experts indépendants. Lorsqu'il apparaît que ces dernières valeurs sont inférieures aux valeurs nettes comptables, une provision pour 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 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.

Immobilisations financières

Les titres de participation figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou leur valeur d'apport. Une provision pour 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.

Provisions, Engagement de retraite

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 pour charges 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.

Revenus locatifs

Les revenus locatifs sont constitués par la location des biens immobiliers, faite par Mercialis 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 qui est étalé sur la durée 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 ; dans les cas où ces droits ne sont pas assimilables à des compléments de loyer, ils sont enregistrés en totalité en produits au cours de l'exercice de l'entrée dans les lieux du locataire.

Les loyers nets correspondent à la différence entre les revenus locatifs et les charges afférentes. Ces charges directement affectables aux sites regroupent les impôts fonciers et les

charges locatives non 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".

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 et 50 % minimum en ce qui concerne les plus-values de cession d'actifs immobiliers.

La charge d'impôt au compte de résultat correspond à l'imposition des revenus financiers générés par la trésorerie minorés d'une quote-part des frais généraux de la Société affectée au secteur imposable.

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.

Figure dans ce poste l'amortissement dérogatoire des "droits d'usage des crédits-bails".

III - Notes sur le compte de résultat et le bilan

Note 1 – Loyers nets

en milliers d'euros	12/2005	10/2005
Loyers	11 382	3 248
Droits d'entrée	39	0
Revenus locatifs	11 421	3 248
Impôt foncier	(846)	(258)
Refacturations aux locataires	811	237
Impôt foncier non récupéré	(35)	(21)
Charges locatives	(2 869)	(837)
Refacturations aux locataires	2 736	785
Charges locatives non récupérées	(133)	(52)
Honoraires de gestion	(484)	(124)
Refacturations aux locataires	201	50
Autres charges	(404)	(4)
Charges sur immeubles	(687)	(78)
Loyers nets	10 566	3 097

Les droits d'entrée sont des coûts supplémentaires supportés par les locataires pour être présents dans les galeries et ainsi bénéficier de leur attractivité commerciale. Dans les cas où ces droits ne sont pas assimilables à des compléments de loyer, ils sont enregistrés en totalité en produits au cours de l'exercice de l'entrée dans les lieux du locataire.

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 crédit-bail immobilier, les honoraires versés à des tiers et les frais d'entretien non récupérables et non immobilisables des centres commerciaux.

Mercialys bénéficie des revenus liés aux immeubles depuis le 14 octobre, date d'effet des apports. Cette date se situant en cours des périodes de facturation mensuelle ou trimestrielle des appels de loyers et de charges, les loyers nets présentés ci-dessus ont été rétrocédés à la Société par les sociétés apporteurs pour la période courant depuis le 14 octobre.

Note 2 – Frais de personnel

Au 31 décembre, les frais de personnel sont constitués par les rémunérations et avantages divers accordés aux 4 salariés de la Société depuis le 1^{er} décembre.

Note 3 – Charges externes

Les charges externes comprennent les frais liés aux ouvertures des nouveaux sites, la communication des centres et les coûts de structure. Ces derniers sont composés des dépenses de communication financière, 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), et des dépenses d'expertises et de gestion du parc. Figure également dans ce poste la refacturation du personnel mis à disposition par L'Immobilière Groupe Casino et Casino, Guichard-Perrachon.

Note 4 – Résultat financier

en milliers d'euros	12/2005	10/2005
Produits financiers	938	258
Charges financières	(7)	(7)
Résultat financier	931	251

La gestion de la trésorerie est confiée par convention à Casino, Guichard-Perrachon. La rémunération est fixée au taux EONIA majoré de 0,10 % et a généré un produit de 933 milliers d'euros sur la période contre 258 milliers d'euros au 31 octobre. Les autres produits et charges financiers représentent les intérêts sur les comptes courants des autres sociétés apparentées.

Note 5 – Impôt

L'impôt comptabilisé correspond à l'impôt dû sur le résultat du secteur imposable de la Société à fin décembre pour 277 milliers d'euros et à l'Exit tax dû sur les immeubles pour 59 milliers d'euros.

Les accroissements et allègements futurs d'impôt sont non significatifs.

Note 6 – Immobilisations

Décomposition

en milliers d'euros	12/2005	10/2005
Droit d'usage des crédits-bails	13 612	13 612
Terrains et agencements	516 580	516 414
Amortissements	(257)	(59)
	516 323	516 355
Constructions et agencements	322 968	321 042
Amortissements	(2 571)	(557)
	320 397	320 485
Autres immobilisations corporelles	302	160
Amortissements	(5)	(1)
	297	159
Titres de participation	30 327	11 996
Immobilisations nettes	880 956	862 607

Les titres de participation sont détaillés dans le tableau des filiales et participations (cf. note 18). Ils ont fait l'objet d'une réévaluation au cours de l'exercice pour un montant de 18 331 milliers d'euros. Leur valeur historique était de 11 959 milliers d'euros.

Les opérations d'apport ayant été placées sous le régime fiscal des apports à une SIIC, la Société s'est engagée à conserver les actifs apportés pendant 5 ans. Le non-respect de cet engagement entraîne une pénalité fiscale égale à 25 % de la valeur d'apport de l'actif concerné.

Variations

en milliers d'euros	Brut	Amortissements et Provisions	Net
Au 31 décembre 2004	0	0	0
Augmentations	863 224	(617)	862 607
Diminutions			0
Au 31 octobre 2005	863 224	(617)	862 607
Augmentations	20 565	(2 216)	18 349
Diminutions			0
Au 31 décembre 2005	883 789	(2 833)	880 956

Les augmentations de l'exercice s'expliquent essentiellement par l'acquisition du site de Toulouse Capitouls pour 2 093 milliers d'euros et de la réévaluation des titres d'un montant de 18 331 milliers d'euros. Leur valeur historique était de 11 959 milliers d'euros.

Note 7 – Créances

Décomposition

en milliers d'euros	12/2005	10/2005
Créances clients	1 442	21 233
Autres créances d'exploitation	19 067	18 549
Comptes courants des sociétés apparentées	1 075	963
Créances	21 584	40 745

Du fait de la réalisation des apports au 14 octobre, la rétrocession des revenus des immeubles par les sociétés apporteurs est intervenue au cours du mois de novembre, ce qui explique le niveau élevé des créances clients au 31 octobre 2005.

Les autres créances d'exploitation sont essentiellement constituées d'une créance de TVA au titre des opérations d'apport pour un montant de 8 086 milliers d'euros, dont 3 000 milliers d'euros ont fait l'objet d'une demande de remboursement, et de produits à recevoir des locataires dans le cadre des baux à construction pour un montant de 9 656 milliers d'euros ; 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 étalé sur la durée du bail. A échéance, ce poste est soldé par un compte d'immobilisation.

Dans cette rubrique sont comptabilisés des produits à recevoir pour un montant de 10 728 milliers d'euros contre 10 024 milliers d'euros au 31 octobre 2005, dont principalement :

- créances clients : 1 066 milliers d'euros (418 milliers d'euros au 31 octobre),
- autres créances d'exploitation : 9 656 milliers d'euros (9 605 milliers d'euros au 31 octobre),
- comptes courants des sociétés apparentées : 6 milliers d'euros.

Echéancier

en milliers d'euros	12/2005	10/2005
A moins d'un an	11 928	31 193
A plus d'un an	9 656	9 552
Créances	21 584	40 745

Note 8 – Compte courant Casino et trésorerie

Afin de faire bénéficier la Société d'une optimisation de sa gestion de trésorerie, une Convention de Compte Courant avec Casino a été mise en place.

Le solde de trésorerie montré dans le tableau de flux de trésorerie est composé des comptes bancaires pour 766 milliers d'euros et du compte courant avec Casino pour 237 123 milliers d'euros.

Note 9 – Capitaux propres

Variation des capitaux propres, avant répartition du résultat

en millions d'euros	Capital et primes	Réserves et résultat	Résultat en instance d'affectation	Provisions réglementées	Capitaux propres
Au 31 décembre 2004	38	1		0	39
Augmentation	1 095 232				1 095 232
Affectation résultat					0
Dividendes versés					0
Résultat de l'exercice		1 529			1 529
Autres mouvements				10	10
Au 31 octobre 2005	1 095 270	1 530		10	1 096 810
Augmentation					0
Affectation résultat					0
Dividendes versés					0
Résultat de l'exercice		7 260			7 260
Résultat en instance d'affectation		(1 529)	1 529		0
Autres mouvements		15 635 (*)		33	15 668
Au 31 décembre 2005	1 095 270	22 896	1 529	43	1 119 738

(*) Ce montant correspond à la réévaluation des titres de participation nette de l'Exit tax correspondante.

Au 31 décembre 2005, le capital est composé de 72 918 918 actions d'une valeur nominale de 1 euro.

Note 10 – Emprunts et dettes financières diverses

Décomposition

en milliers d'euros	12/2005	10/2005
Dettes financières diverses (dépôts de garantie reçus)	10 541	10 437
Emprunts et dettes financières	10 541	10 437

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, cette "dette financière" constitue un financement quasi-permanent dont l'échéance n'est pas déterminable.

Note 11 – Dettes

Décomposition

en milliers d'euros	12/2005	10/2005
Dettes fournisseurs	2 871	12 733
Dettes fiscales et sociales	2 105	91
Comptes courants des sociétés apparentées	1 591	1 849
Autres dettes	3 582	4 347
Dettes	10 149	19 020

Les autres dettes comprennent le solde restant à payer des frais engagés lors des opérations d'apport et d'introduction en Bourse.

Dans cette rubrique sont comptabilisées des charges à payer pour un montant de 5 519 milliers d'euros contre 4 766 milliers d'euros au 31 octobre, dont principalement :

- dettes fournisseurs : 1 813 milliers d'euros (396 milliers d'euros au 31 octobre),
- dettes fiscales et sociales : 115 milliers d'euros (22 milliers d'euros au 31 octobre),
- comptes courants des sociétés apparentées : 8 milliers d'euros,
- autres dettes : 3 583 milliers d'euros (4 347 milliers d'euros au 31 octobre).

Echéancier

en milliers d'euros	12/2005	10/2005
A moins d'un an	9 230	19 020
Entre un et cinq ans	919	0
A plus de cinq ans	0	0
Dettes	10 149	19 020

Note 12 – Compte de régularisation

La quasi-totalité du quittance de régularisation étant réalisée par trimestre d'avance, le poste produits constatés d'avance enregistrait au 31 octobre 2005 les revenus des immeubles des mois de novembre et décembre.

Note 13 – Engagements hors bilan

Les principaux engagements recensés sont les suivants :

- cautions bancaires reçues en garantie du bon paiement des loyers et des charges locatives pour un montant de 1 357 milliers d'euros,
- engagement de crédit-bail sur le site de Tours La Riche pour 12 828 milliers d'euros.

Echéancier du crédit-bail

en milliers d'euros	12/2005	10/2005
A moins d'un an	1 388	1 321
Entre un et cinq ans	5 642	5 633
A plus de cinq ans	5 798	6 155
Crédit-bail	12 828	13 109

Décomposition du crédit-bail si la Société avait financé ces biens à l'origine

en milliers d'euros	Terrain	Construction	Total
Valeur brute	10 408	14 848	25 256
Amortissement de l'exercice	0	(77)	(77)
Valeur nette des biens en crédit-bail	10 408	14 771	25 179

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 apporteurs 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.

Note 14 – Risques de marché

La Société n'est soumise à aucun risque de taux, de change ou sur action.

Note 15 – Éléments concernant les entreprises liées

en milliers d'euros	12/2005	10/2005
Actif		
Titres de participation	30 327	11 996
Clients	1 036	19 876
Comptes courants des sociétés apparentées	238 198	236 580
Passif		
Dettes fournisseurs	1 165	9 098
Comptes courants des sociétés apparentées	1 591	1 849
Résultat		
Produits financiers	938	258
Charges financières	(7)	(7)

Note 16 – Rémunérations

Les rémunérations brutes allouées aux organes d'administration et de direction se sont élevées à 368 milliers d'euros contre 20 milliers d'euros au 31 octobre.

Note 17 – Consolidation

Mercialys SA est incluse dans le périmètre de consolidation de la société Casino, Guichard-Perrachon.

Note 18 – Tableau des filiales et participations

FJ	Sociétés	Siège social	Siren	Capitaux propres en euros	Quote-part du capital détenu en %	Valeur d'inventaire en euros des titres détenus	Avances et prêts consentis 2005 en euros	Chiffre d'affaires HT exercice 2005 en euros	Résultat (+ ou -) exercice en euros	Dividendes compta- bilisés	
				Capital	Autres capitaux propres	Brute	Nette	Encaissés			
SCI	Kerbernard	24, rue de la Montat 42000 Saint-Etienne	777 501 396	451 249	108	98,31	24 430 097	24 430 097	998 818	1 005 365	
SCI	Bourg-en-Bresse	24, rue de la Montat 42000 Saint-Etienne	431 412 113	914 400	7 898	96,47	3 272 381	3 272 381	1 075 299	178 489	67 752
SCI	Toulon Bon Rencontre	24, rue de la Montat 42000 Saint-Etienne	431 413 012	571 500	10 759	96,67	2 587 561	2 587 561	149 692	896 477	
SAS	Mercialys Gestion	24, rue de la Montat 42000 Saint-Etienne	484 531 561	37 000	-	100	37 000	37 000	370 149	(85 554)	
Total							30 327 040	30 327 040			

Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices

	12/2005	10/2005	12/2004	12/2003	12/2002
Situation financière en fin d'exercice					
- Capital social (en milliers d'euros)	72 919,0	72 919,0	38,0	38,0	38,0
- Nombre d'actions émises	72 918 918	72 918 918	38 113	38 113	38 113
Résultat global des opérations effectuées (en milliers d'euros)					
- Chiffre d'affaires hors taxes	11 428,5	3 247,7	0,0	0,0	0,0
- Résultat avant impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	9 845,1	2 938,6	0,36	0,45	(0,14)
- Impôt sur les bénéfices	336,3	782,4	0,1	0,1	0,0
- Participation des salariés	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	7 260,0	1 529,3	0,24	0,35	(0,14)
- Montant total distribué aux actionnaires	43 022,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Résultat global des opérations réduit à une seule action (en euros)					
- Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant amortissements et provisions	0,13	0,03	0,01	0,01	NS
- Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	0,10	0,02	0,01	0,01	NS
- Dividende distribué à chaque action	0,59	0,00	0,00	0,00	0,00
Personnel					
- Nombre de salariés (équivalence plein temps)	4,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Montant de la masse salariale (en milliers d'euros)	129,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Montant versé au titre des avantages sociaux, sécurité sociale et œuvres sociales (en milliers d'euros)	40,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice de 2 mois clos le 31 décembre 2005

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Conventions autorisées au cours de l'exercice

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés de la convention décrite ci-après qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence d'autres conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article 92 du décret du 23 mars 1967, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes de la profession ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Indemnité de rupture de Monsieur Géry Robert-Ambroix

Monsieur Géry Robert-Ambroix, Directeur Général Délégué de Mercalys, dispose, en cas de cessation de ses fonctions du fait de votre Société, avant le 9 mai 2007, d'une indemnité de rupture égale à une année de rémunération de base, sans clause de non-concurrence.

Réuni le 1^{er} décembre 2005, le Conseil d'administration a donné son accord à cette convention.

Conventions conclues au cours de l'exercice antérieur dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice

Par ailleurs, en application du décret du 23 mars 1967, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, conclues au cours de l'exercice antérieur, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Convention de partenariat conclue avec la société Casino, Guichard-Perrachon le 8 septembre 2005

Aux termes de cette convention, Casino, Guichard-Perrachon, concède à Mercalys la possibilité d'accéder prioritairement à toute opération de promotion ou d'acquisition d'actif immobilier commercial, conduite par le Groupe Casino, seul ou en partenariat avec des tiers, entrant dans le cadre de l'activité de Mercalys.

Dans le cadre de cette convention, votre Société a exercé, en décembre 2005, son option d'achat sur les extensions de deux galeries commerciales, l'une à Clermont-Ferrand – le Brézet, d'une superficie de 5 074 m², et l'autre, à Poitiers – Beaulieu, d'une superficie de 7 681 m². Les investissements correspondant s'élèvent respectivement à 21 616,0 milliers d'euros et 21 169,0 milliers d'euros.

Convention de compte courant et de gestion de trésorerie conclue avec la société Casino, Guichard-Perrachon le 8 septembre 2005

En application de cette convention, le solde du compte courant en faveur de votre Société d'un montant de 235 360,0 milliers d'euros à l'ouverture de l'exercice, s'établit à 235 932,3 milliers d'euros à sa clôture, tandis que les produits financiers, calculés au taux EONIA majoré de 10 points de base et acquis par votre Société, s'élèvent à 933,3 milliers d'euros.

Contrat de licence de marque conclue avec la société L'Immobilière Groupe Casino le 8 septembre 2005

Au titre de cette convention, L'Immobilière Groupe Casino concède gratuitement à Mercalys, un droit d'exploitation non-exclusif, sur le territoire français portant sur la marque "Cap Costières".

Lyon et Paris, le 12 avril 2006

Les Commissaires aux comptes

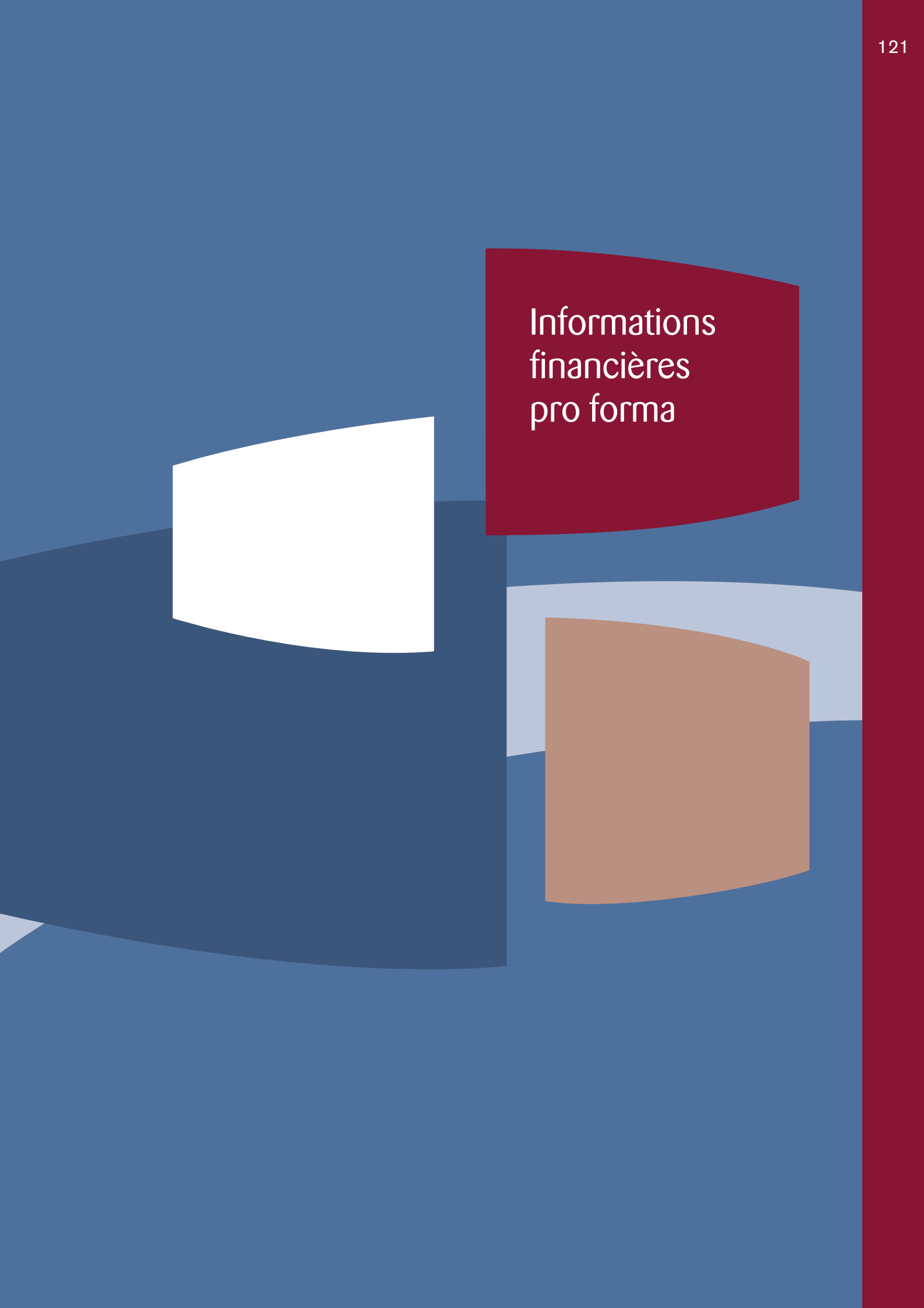
Ernst & Young Audit

Jean-Luc Desplat

Cabinet Didier Kling et associés

Didier Kling

Bernard Roussel

The image features an abstract composition of overlapping geometric shapes. A large, dark blue shape occupies the lower-left and central portions. A white, curved rectangular shape is positioned within the dark blue area. To the right of the white shape is a dark red, curved rectangular shape containing the text 'Informations financières pro forma'. Below the dark red shape is a light blue, curved rectangular shape. At the bottom right is a tan-colored, curved rectangular shape. The background is a solid medium blue. A vertical red bar runs along the right edge of the page.

Informations
financières
pro forma

Rapport des Commissaires aux comptes sur les informations financières pro forma

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes et en application du règlement (CE) N° 809/2004, nous avons établi le présent rapport sur les informations financières pro forma jointes de la société Mercialys relatives aux exercices clos les 31 décembre 2004 et 2005.

Ces informations financières pro forma ont été préparées aux seules fins d'illustrer l'effet que les différentes opérations d'apports dont a bénéficié la Société au cours de l'exercice aurait pu avoir sur le compte de résultat consolidé aux 31 décembre 2005 et 2004 si l'opération avait pris effet au 1^{er} janvier 2004. De par leur nature même, elles décrivent une situation hypothétique et ne sont pas nécessairement représentatives de la situation financière ou des performances qui auraient pu être constatées si l'opération ou l'événement était survenu à une date antérieure à celle de sa survenance réelle.

Ces informations pro forma ont été établies sous la responsabilité du Conseil d'administration en application des dispositions du règlement (CE) N° 809/2004 et des recommandations CESR relatives aux informations pro forma.

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion, dans les termes requis par l'annexe II point 7 du règlement (CE) N° 809/2004, sur le caractère adéquat de l'établissement des informations pro forma.

Nous avons effectué nos travaux selon la doctrine professionnelle applicable en France. Ces travaux, qui ne comportent pas d'examen des informations financières sous-jacentes à l'établissement des informations pro forma, ont consisté principalement à vérifier que les bases à partir desquelles ces informations pro forma ont été établies concordent avec les documents sources tels que décrits dans les notes annexes aux comptes pro forma, à examiner les éléments probants justifiant les retraitements pro forma et à nous entretenir avec la direction de la société Mercialys pour collecter les informations et les explications que nous avons estimées nécessaires.

A notre avis :

- les informations financières pro forma ont été adéquatement établies sur la base indiquée,
- cette base est conforme aux méthodes comptables de l'émetteur.

Ce rapport est émis pour les seuls besoins du **rapport annuel** et du **document de référence** qui pourrait être déposé à l'AMF et ne peut être utilisé dans un autre contexte.

Paris, Lyon, le 12 avril 2006

Les Commissaires aux comptes

Ernst & Young Audit

Jean-Luc Desplat

Cabinet Didier Kling et associés

Didier Kling

Bernard Roussel

Informations financières pro forma

31 décembre 2004 et 31 décembre 2005

Afin de permettre une analyse des résultats sur une période annuelle de 12 mois, des comptes de résultat pro forma sont présentés.

Les comptes de résultat pro forma pour les exercices 2004 et 2005 sont établis selon des méthodes comptables et avec un périmètre identiques à ceux utilisés pour les comptes arrêtés au 31 décembre 2005. Ils représentent le résultat qui aurait été celui du Groupe si l'opération d'apport était intervenue au 1^{er} janvier 2004.

Ils sont élaborés à partir des informations extraites des comptes individuels des sociétés apporteuses : L'Immobilière Groupe Casino (IGC), Dinetard, Uranie, Les Béguines, SFEHS et SCI Vendôme Commerces jusqu'au 14 octobre 2005 et des comptes réels de Mercialys depuis cette date.

Tableau de rapprochement des informations pro forma

La Société n'ayant eu, préalablement aux apports de 2005, aucune activité au cours de l'exercice 2004, l'information pro forma 2004, est entièrement constitué des ajustements pro forma.

En 2005, le rapprochement se présente de la façon suivante :

en milliers d'euros	Comptes IFRS 31/12/2005	Ajustements pro forma (9,5 mois activité pro forma)	Information pro forma 2005
Revenus locatifs	11 737	60 919	72 656
Impôt foncier non récupéré	(36)	(110)	(146)
Charges locatives non récupérées	(148)	(976)	(1 124)
Charges sur immeubles	(433)	(3 069)	(3 502)
Loyers nets	11 120	56 764	67 884
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	120	794	914
Autres charges	(1 255)	(1 382)	(2 637)
Amortissements et provisions sur immobilisations	(2 332)	(10 557)	(12 889)
Provisions pour risques et charges			
Charges de personnel	(324)	(2 331)	(2 655)
Résultat opérationnel	7 329	43 288	50 617
Coût de l'endettement financier	830	(174)	656
Autres charges et produits financiers	(7)	7	
Résultat financier	823	(167)	656
Impôt	(278)	(3)	(281)
Résultat net	7 874	43 118	50 992

Compte de résultat

En milliers d'euros	pro forma 2005	pro forma 2004
Revenus locatifs	72 656	68 427
Impôt foncier non récupéré	(146)	(268)
Charges locatives non récupérées	(1 124)	(1 107)
Charges sur immeubles	(3 502)	(3 593)
Loyers nets	67 884	63 460
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	914	936
Autres charges	(2 637)	(2 324)
Amortissements et provisions sur immobilisations	(12 889)	(12 430)
Provisions pour risques et charges		(291)
Charges de personnel	(2 655)	(2 340)
Résultat opérationnel	50 617	47 011
Coût de l'endettement financier	656	(90)
Autres charges et produits financiers		
Résultat financier	656	(90)
Impôt	(281)	0
Résultat net	50 992	46 921
dont, intérêts minoritaires	24	13
dont, part du Groupe	50 968	46 908
Par action⁽¹⁾ (en euro)		
Résultat net, part du Groupe	0,81	0,78

En pro forma et sur une base annuelle, la CAF et les investissements auraient été les suivants :

En milliers d'euros	pro forma 2005	pro forma 2004
CAF	63 881	59 351
Investissements	7 333	19 753

(1) Sur la base du nombre d'actions pondéré sur la période.

Information sectorielle

Pro forma 2005 - en milliers d'euros	Grands centres	Centres locaux de proximité	Actifs isolés	Total consolidé
Revenus locatifs sectoriels	42 872	22 501	7 283	72 656
Résultat opérationnel avant amortissements et provisions	40 142	20 816	6 591	67 549
Amortissements des actifs sectoriels	(6 495)	(4 613)	(1 781)	(12 889)
Provision des actifs sectoriels				0
Résultat non affecté				(4 043)
Résultat sectoriel	33 647	16 203	4 810	50 617
Valeur comptable des actifs sectoriels	556 247	257 748	89 011	903 006
Actifs non affectés				249 426
Total des actifs consolidés				1 152 432
Passifs sectoriels	18 129	3 031	537	21 697
Passifs non affectés				9 714
Total des passifs consolidés (hors capitaux propres)				31 411
Investissements	2 587	2 216	2 530	7 333

Pro forma 2004 - en milliers d'euros	Grands centres	Centres locaux de proximité	Actifs isolés	Total consolidé
Revenus locatifs sectoriels	39 907	21 460	7 060	68 427
Résultat opérationnel avant amortissements et provisions	36 600	19 514	6 182	62 295
Amortissements des actifs sectoriels	(6 027)	(4 705)	(1 698)	(12 430)
Provisions des actifs sectoriels	(222)	(93)		(315)
Résultat non affecté				(2 539)
Résultat sectoriel	30 351	14 716	4 484	47 011
Valeur comptable des actifs sectoriels	557 931	259 261	87 894	905 086
Actifs non affectés				10 099
Total des actifs consolidés				915 185
Passifs sectoriels	19 191	2 823	523	22 537
Passifs non affectés				2 647
Total des passifs consolidés (hors capitaux propres)				25 184
Investissements	9 181	9 023	1 549	19 753

Loyers nets

en milliers d'euros	pro forma 2005	pro forma 2004
Loyers	71 825	66 922
Droits d'entrée	831	1 506
Revenus locatifs	72 656	68 427
Impôt foncier	(7 791)	(7 800)
Refacturation aux locataires	7 645	7 532
Impôt foncier non refacturé	(146)	(268)
Charges locatives	(18 481)	(18 217)
Refacturation aux locataires	17 356	17 110
Charges locatives non récupérées	(1 125)	(1 107)
Honoraires de gestion	(2 980)	(2 758)
Refacturation aux locataires	1 005	873
Pertes sur créances	(42)	(212)
Provisions sur créances		(24)
Autres charges	(1 484)	(1 472)
Charges sur immeubles	(3 501)	(3 593)
Loyers nets	67 884	63 460

Amortissements et provisions

en milliers d'euros	pro forma 2005	pro forma 2004
Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles	(12 518)	(12 044)
Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles en crédit-bail	(371)	(386)
Dotations aux amortissements	(12 889)	(12 430)
Dotations aux provisions pour risques et charges		(291)
Total amortissements et provisions	(12 889)	(12 721)

Coût de l'endettement financier

en milliers d'euros	pro forma 2005	pro forma 2004
Produits intérêts du compte courant Casino	973	263
Charges financières de crédit-bail	(317)	(353)
Coût de l'endettement financier brut	656	(90)
Total du coût de l'endettement financier net	656	(90)

Impôts

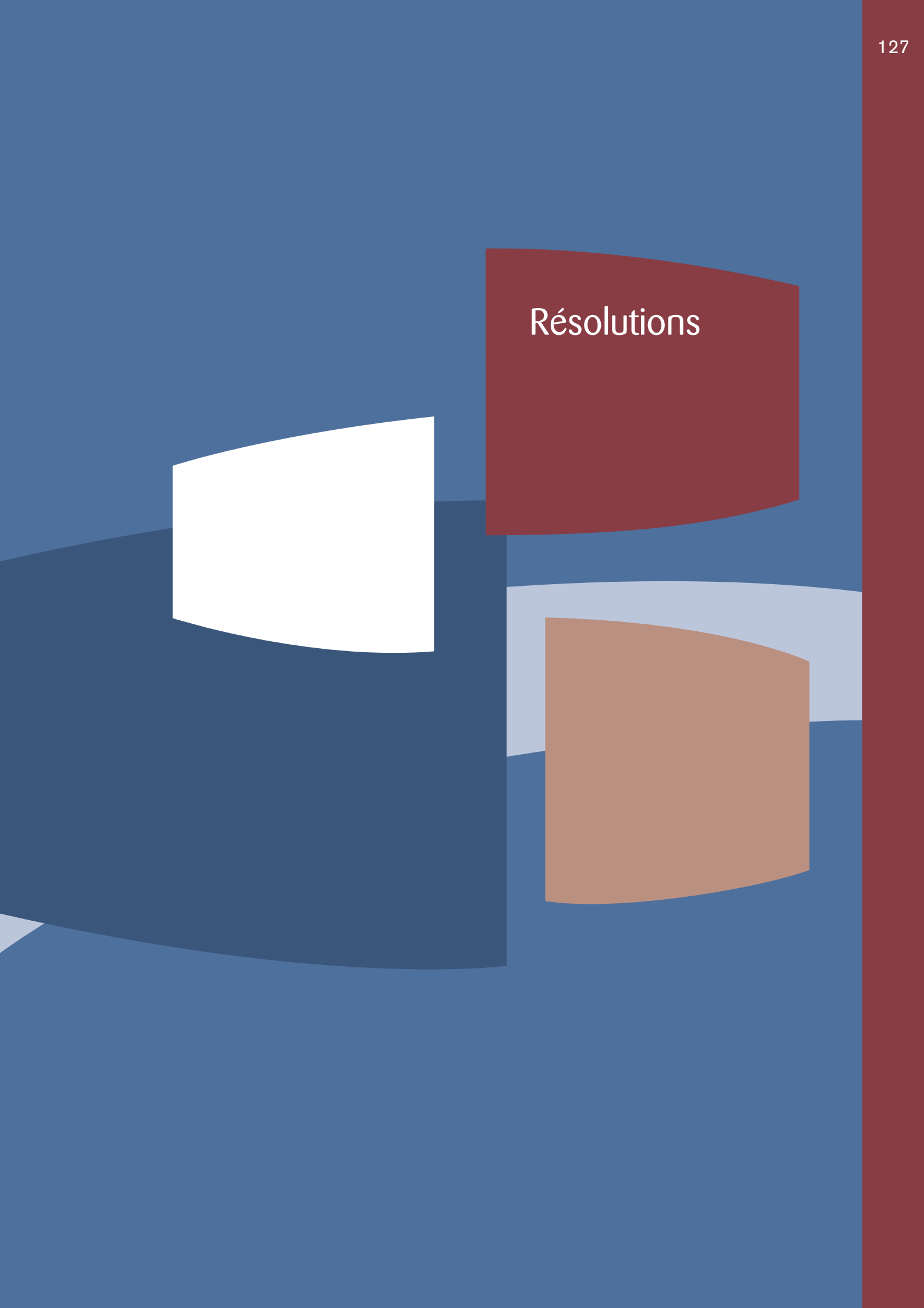
Rapprochement entre la charge d'impôt et le résultat avant impôt

en milliers d'euros	pro forma 2005	pro forma 2004
Résultat net	50 968	46 908
Intérêts minoritaires	24	13
Charges d'impôt	(281)	0
Résultat avant impôt	51 273	46 921
Charge d'impôt théorique (34,93 % en 2005)	(17 910)	(16 624)
Résultat exonéré du secteur SIIC	17 629	16 624
Impact net des charges et des produits définitivement non déductibles / imposables		
Charge d'impôt effectif	(281)	0
Taux d'impôt en %	0,55 %	0,00 %

Résultat par action

Résultat net, part du Groupe

	pro forma 2005	pro forma 2004
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	50 968	46 908
Nombre moyen pondéré d'actions sur la période	62 722 316	60 039 000
Par action (en euros)	0,81	0,78

The image features a complex abstract composition of overlapping geometric shapes. A large, dark blue shape occupies the lower-left and central portions. To its right, a red shape contains the word 'Résolutions' in white. Below the red shape is a light blue shape, and further down is an orange shape. A white shape is positioned to the left of the red one. The background is a solid medium blue. A vertical red bar runs along the right edge of the page.

Résolutions

Résolutions

Les résolutions ci-après sont conditionnées à l'adoption des résolutions relatives à l'exercice clos le 31 octobre 2005.

Première résolution

(Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2005)

L'Assemblée générale ordinaire, connaissance prise des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, approuve les comptes de l'exercice social, d'une durée exceptionnelle de deux mois, clos le 31 décembre 2005 tels qu'ils lui sont présentés, avec toutes les opérations qu'ils traduisent ou qui sont mentionnées auxdits rapports, les comptes de cet exercice se soldant par un bénéfice de 7 259 656,06 euros.

Deuxième résolution

(Affectation du résultat et fixation du dividende)

L'Assemblée générale ordinaire, sur la proposition du Conseil d'administration, décide d'affecter ainsi qu'il suit le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2005 :
en euros

Bénéfice de l'exercice		7 259 656,06
Dotation de la réserve légale	(-)	362 982,80
Report à nouveau de l'exercice clos le 31 octobre 2005	(+)	1 453 440,08
Bénéfice distribuable	(=)	8 350 113,34
Dividende aux 72 918 918 actions		8 021 080,9
Affectation au compte "Report à nouveau"		329 032,36
Chaque action recevra un dividende de		0,11

Le montant du dividende réparti entre les actionnaires constitue un revenu éligible à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158-3, 2° du Code général des impôts.

Ce dividende sera mis en paiement le 5 mai 2006.

Les actions détenues par la Société, au jour de la mise en paiement du dividende, n'ayant pas vocation à celui-ci, les sommes correspondantes seront virées au compte "Report à nouveau".

L'Assemblée générale prend acte qu'il n'a pas été procédé à une distribution de dividendes au titre des trois exercices précédents.

Troisième résolution

(Distribution d'un dividende complémentaire par prélèvement sur les comptes "Report à nouveau" et "Primes d'émission")

L'Assemblée générale ordinaire, sur la proposition du Conseil d'administration, décide de verser un dividende complémentaire de 0,48 euro par action, représentant un montant total de 35 001 080,64 euros, par prélèvement d'une somme de 329 032,36 euros sur le compte "Report à nouveau" et d'une somme de 34 672 048,28 euros sur le compte "Primes d'émission" dont le solde sera ainsi ramené à 987 679 103,31 euros.

Le montant du dividende prélevé sur le compte "Primes d'émission" ne constitue pas un revenu éligible à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158-3, 2° du Code général des impôts car il constitue un remboursement de primes d'émission qui n'est pas considéré comme un revenu distribué en application des dispositions de l'article 112, 1° du Code général des impôts.

Le montant du dividende prélevé sur le compte "Report à nouveau", représentant 0,94 % du dividende complémentaire versé à chaque action, est éligible à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158-3, 2° du Code général des impôts.

Ce dividende complémentaire sera mis en paiement le 5 mai 2006.

Les actions détenues par la Société, au jour de la mise en paiement du dividende complémentaire, n'ayant pas vocation à celui-ci, les sommes correspondantes resteront inscrites au compte "Primes d'émission".

Quatrième résolution

(Conventions réglementées)

L'Assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce, approuve ledit rapport et les conventions qui y sont énoncées.

Cinquième résolution

(Approbation des comptes consolidés au 31 décembre 2005)

L'Assemblée générale ordinaire, connaissance prise des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2005 tels qu'ils lui sont présentés et faisant ressortir un résultat net de l'ensemble consolidé, part du Groupe, de 7 869 milliers d'euros.

Sixième résolution

(Autorisation d'achat par la Société de ses propres actions)

L'Assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, autorise le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à acheter des actions de la Société conformément aux dispositions prévues par les articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, en vue notamment :

- d'assurer la liquidité et d'animer le marché des titres de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement intervenant au nom et pour le compte de la Société en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- de 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 mandataires sociaux en application des articles L. 225-179 et suivants du Code de commerce ainsi que tout plan d'épargne d'entreprise ou tout plan d'actionnariat ;
- de les attribuer gratuitement aux salariés et dirigeants 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 de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- de les annuler dans le cadre d'une réduction du capital social en vertu de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale du 26 septembre 2005 sous la vingt-huitième résolution ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des Marchés Financiers et, plus généralement, de réaliser toute opération conforme à la réglementation en vigueur.

L'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange de ces actions pourront être effectués par tous moyens, en particulier, par interventions sur le marché ou de gré à gré, y compris par transaction de blocs d'actions (qui pourront atteindre la totalité du programme). Ces moyens incluent l'utilisation de tout instrument financier dérivé négocié sur un marché réglementé ou de gré à gré, la remise d'actions par suite de l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière et la mise en place de stratégies optionnelles dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes. Les actions pourront, en outre, faire l'objet de prêts, conformément aux dispositions des articles L. 432-6 et suivants du Code monétaire et financier.

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

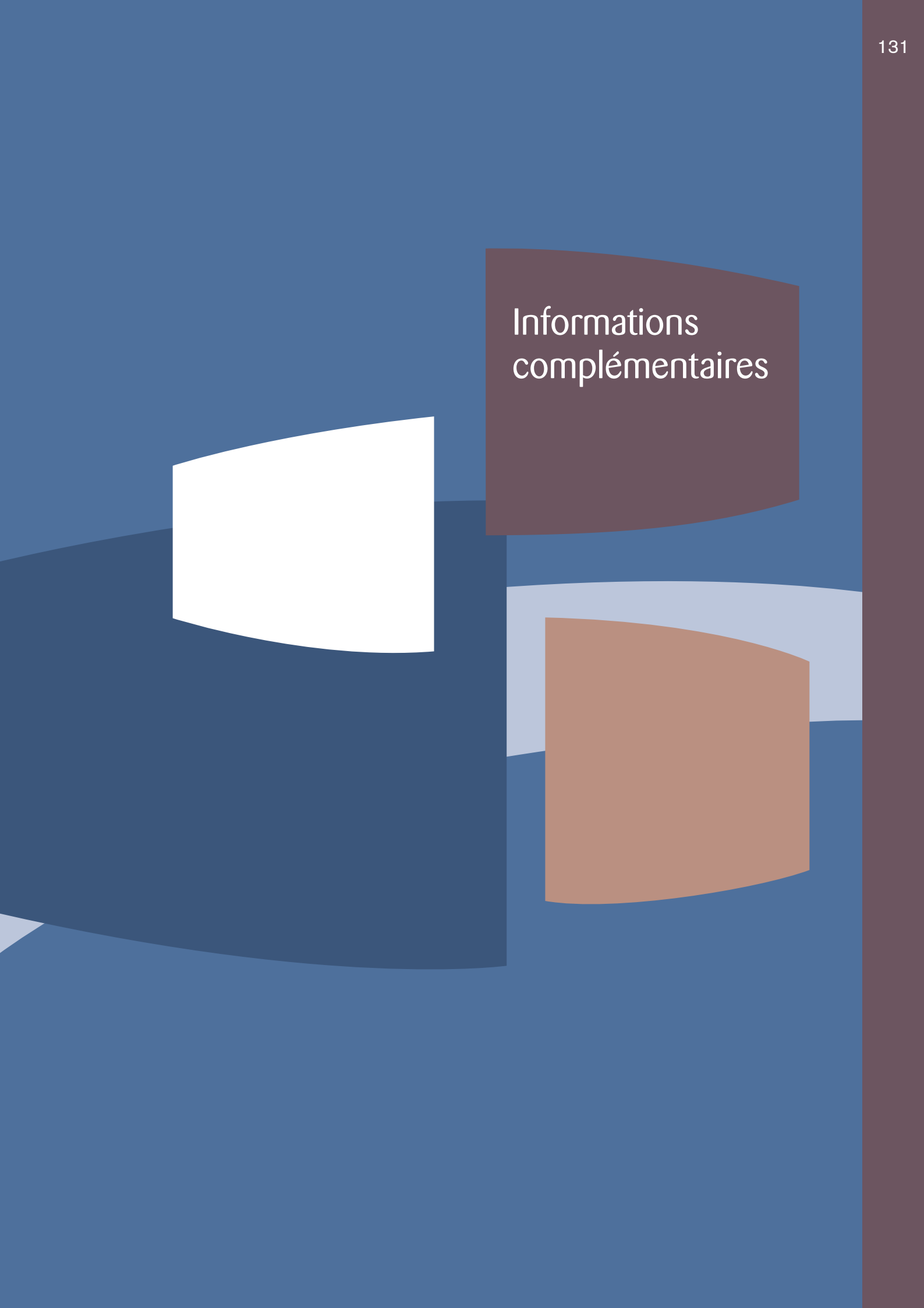
L'utilisation de cette autorisation ne pourra avoir pour effet de porter le nombre d'actions détenues par la Société à plus de 10 % du nombre total des actions formant le capital social à un moment quelconque, étant précisé que le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5 % du nombre total des actions formant le capital social. Sur la base du capital social au 31 décembre 2005, le programme de rachat porterait sur une nombre maximal de 7 291 891 actions représentant, sur la base du prix maximum, un montant maximal de 218 756 730 euros.

L'autorisation conférée au Conseil d'administration est donnée pour une durée de 18 mois. Elle met fin et remplace celle précédemment accordée par la quarante-troisième résolution de l'Assemblée générale du 26 septembre 2005.

L'Assemblée générale décide que la Société pourra utiliser la présente résolution à tout moment à compter de son entrée en vigueur et poursuivre l'exécution de son programme de rachat même en cas d'offres publiques portant sur les actions, titres ou valeurs mobilières émis par la Société ou initiées par la Société, sous réserve des périodes d'abstention prévues par la loi et le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration pour procéder aux ajustements du prix unitaire et du nombre maximum de titres à acquérir en proportion de la variation du nombre d'actions ou de leur valeur nominale résultant d'éventuelles opérations de la Société.

En conséquence, tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'administration avec faculté de délégation, à l'effet de passer tous ordres de Bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres des achats et ventes d'actions, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et toutes autres formalités et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire.



Informations
complémentaires

Informations complémentaires

Informations générales

Dénomination sociale

La Société a pour dénomination sociale Mercialys.

Registre du commerce et des sociétés

La Société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 424 064 707.

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.

Siège social, forme juridique et législation applicable

Le siège social de la Société est situé au 58-60, avenue Kléber, 75116 Paris (France).

La Société est une société anonyme de droit français à Conseil d'administration, régie notamment par les dispositions du Code de commerce et du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales.

Acte constitutif et statuts

Objet social (article 3 des statuts)

La Société a pour objet en France et à l'étranger :

- l'acquisition et/ou la construction de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers en vue de leur location, la gestion, la location, la prise à bail, l'aménagement de tous terrains, biens et droits immobiliers, l'équipement de tous ensembles immobiliers en vue de les louer ; et toutes autres activités connexes ou liées se rattachant à l'activité précitée ; le tout directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés ;
- la participation, par tous moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de prise de tous intérêts et participations, par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, dans toute société, française ou étrangère, immobilière, industrielle, financière ou commerciale notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, de souscriptions ou d'achat de titres ou droits sociaux, d'apports, de fusions, d'alliances, de sociétés en participation, de groupements d'intérêt économique ou autrement ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations ; et

- d'une façon générale, toutes opérations immobilières, mobilières, commerciales, industrielles et financières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement, en ce compris la possibilité d'arbitrer ses actifs, notamment par voie de vente.

Stipulations statutaires relatives aux organes d'administration et de direction – Règlement intérieur du Conseil d'administration

Conseil d'administration

Composition du Conseil d'administration (extrait de l'article 14 des statuts)

La Société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion avec une autre société anonyme.

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. Les administrateurs sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires. En cas de vacance par décès ou par démission, d'un ou plusieurs sièges d'administrateur, le Conseil d'administration peut, entre deux Assemblées générales et dans les conditions prévues par la loi, procéder à des nominations à titre provisoire soumises à ratification de la plus proche Assemblée générale ordinaire.

L'âge limite pour l'exercice des fonctions d'administrateur, personne physique, ou de représentant permanent d'administrateur, personne morale, est fixé à 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.

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. 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 trois mois.

Organisation, réunions et délibérations du Conseil d'administration

Président – Bureau du conseil

(extraits des articles 17 et 20 des statuts)

Le Conseil d'administration élit 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 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.

Censeurs (extraits de l'article 23 des statuts)

L'Assemblée générale ordinaire peut nommer des censeurs, personnes physiques ou morales, choisis parmi les actionnaires pour une durée de trois ans. Le nombre de censeurs ne peut excéder cinq. Ces censeurs sont indéfiniment rééligibles, et 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.

Délibération 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.

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'aval 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, aval 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 limitées à une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées peuvent être conférées à toutes personnes, administrateurs ou autres.

Par ailleurs, le Conseil d'administration de la Société a mis en place, dans un règlement intérieur, un certain nombre de mécanismes visant à encadrer les pouvoirs de la direction de la Société (voir partie "Gouvernement d'entreprise").

Mode d'exercice de la Direction Générale

Dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général (extrait de l'article 21 des statuts)

Direction Générale

La Direction Générale de la Société peut être assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par un Directeur Général nommé par le Conseil d'administration.

Bien que les statuts prévoient cette possibilité de dissociation des pouvoirs, le Président du Conseil d'administration cumule les fonctions de Directeur Général.

La durée des fonctions du Directeur Général est librement fixée par le Conseil d'administration, sans pouvoir excéder trois ans. Le Directeur Général est rééligible.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Toutefois, à titre de mesure d'ordre interne, le Conseil d'administration peut décider de limiter les pouvoirs du Directeur Général (voir partie, "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.

Directeurs Généraux Délégués

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.

Règlement intérieur du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de la Société a adopté le 22 août 2005, sous la condition suspensive de l'admission des actions de la Société sur l'Eurolist d'Euronext, un règlement intérieur destiné à préciser les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions légales, réglementaires et statutaires de la Société.

Ce règlement intérieur 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 "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).

Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions

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.

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 %) affecté à la formation d'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 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.

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.

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.

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.

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.

L'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution, 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.

Nantissements d'actions de la Société

Aucune action composant le capital social de la Société, inscrite sous la forme nominative, ne fait l'objet d'un nantissement.

Modifications du capital et des droits attachés aux actions (extrait des articles 7 et 8 des statuts)

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.

Réduction et amortissement du capital social

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.

Assemblées générales

Forme des Assemblées générales (extrait des articles 29 et 30 des statuts)

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.

Assemblée générale extraordinaire

L'Assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes les modifications autorisées par les lois sur les sociétés.

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 toute personne habilitée par la loi.

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 à l'ordre du jour 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 d'administration le décide, participer aux Assemblées et voter à distance par visioconférence ou par tout moyen de télécommunication permettant leur identification dans les conditions de la réglementation en vigueur et celles qui seront décidées par le Conseil.

Tout actionnaire, sur simple justification de son identité 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 peut néanmoins être subordonné :

- pour les titulaires d'actions nominatives, à leur inscription aux comptes de leurs propriétaires tenus par la Société ou son mandataire au moins cinq jours avant la date de l'Assemblée ;
- pour les titulaires d'actions au porteur, au dépôt, au siège social ou en tout autre lieu désigné dans la convocation, des certificats constatant l'inscription en compte et l'immobilisation des actions par tout intermédiaire habilité au moins cinq jours avant la date de l'Assemblée.

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 par un autre actionnaire ou son conjoint ;
- voter par correspondance dans les conditions légales ;
- 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 résolution présentés ou agréés par le Conseil d'administration et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolution ; pour émettre tout autre vote, l'actionnaire devra faire choix d'un mandataire, qui accepte de voter dans le sens indiqué par lui.

Tenue des Assemblées générales (extrait de l'article 28 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.

Droits de vote (extrait de l'article 28 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.

Droits de vote double

Néant.

Limitation des droits de vote

Néant.

Forme des actions et identification des porteurs de titres (extraits des articles 10 et 11 des statuts)

Les actions sont nominatives jusqu'à leur entière libération. Quand elles sont libérées, elles peuvent, sous réserve de toute disposition légale contraire, être nominatives ou au porteur, au choix des actionnaires.

La propriété des actions, qu'elles soient nominatives ou au porteur, résulte de leur inscription en compte dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les dispositions relatives aux actions sont applicables aux obligations ainsi qu'à toutes valeurs mobilières que la Société viendra à émettre.

La Société peut, dans les conditions réglementaires, demander à tout moment au dépositaire central d'instruments financiers, le nom ou, s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination sociale, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres au porteur, conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans les Assemblées d'actionnaires, le nombre de titres détenus par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions attachées à ces titres ainsi que l'année de naissance ou, s'il s'agit d'une personne morale, l'année de constitution de celle-ci. La Société a également la faculté, au vu de la liste transmise, de demander, soit par l'entremise de cet organisme, soit directement, dans les mêmes conditions, aux personnes figurant sur cette liste et dont elle estime qu'elles pourraient être inscrites pour le compte de tiers, si elles détiennent ces titres pour leur compte ou pour le compte de tiers et, dans ce cas, de lui fournir les renseignements permettant d'identifier ce ou ces tiers cités ci-dessus. A défaut de révélation de l'identité du ou des propriétaires des titres, le vote ou le pouvoir émis par l'intermédiaire inscrit en compte ne sera pas pris en considération.

La Société a enfin la faculté de demander à toute personne morale détenant plus de 2,5 % du capital ou des droits de vote de lui faire connaître l'identité des personnes détenant directement ou indirectement plus du tiers du capital social de cette personne morale ou des droits de vote exercés aux Assemblées générales de celle-ci.

Le défaut de communication par les détenteurs de titres ou les intermédiaires des renseignements sollicités peut entraîner, dans les conditions légales, la suspension voire la privation du droit de vote et du droit au paiement du dividende attachés aux actions ou aux titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et pour lesquels ces personnes ont été inscrites en compte.

Franchissements de seuils statutaires

Les dispositions statutaires relatives aux franchissements de seuils sont décrites dans la partie "Vie boursière" (p. 37).

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.

Capital social

Montant du capital social

En 2005, il a été procédé aux augmentations de capital suivantes :

- Le 26 septembre 2005, augmentation de capital en numéraire d'un montant de 13 000 euros par émission de 13 000 actions de 1 euro de valeur nominale, émises avec une prime d'émission globale de 182 000 euros, et augmentation de capital d'un montant de 178 892 euros par incorporation à due concurrence de la prime d'émission et attribution gratuite de 178 992 actions de 1 euro de valeur nominale.
- Le 14 octobre 2005, augmentation du capital social d'un montant de 60 000 000 euros par émission de 60 000 000 actions de 1 euro de valeur nominale, émises avec une prime globale d'apport de 811 154 789 euros, remises en rémunérations des apports en nature effectués par les sociétés L'Immobilière Groupe Casino, Uranie, Société Française d'Exploitation d'Hypermarché et de Supermarché, Dinotard, Les Béguines et SCI Vendôme Commerces, et augmentation de capital en numéraire par appel public à l'épargne d'un montant 12 688 913 euros par émission de 12 688 913 actions de 1 euro de valeur nominale, émises avec une prime globale de 217 361 080 euros.

Le capital social qui était de 38 113 euros au 31 décembre 2004, s'élevait à 72 918 918 euros au 31 décembre 2005 divisé en 72 918 918 actions d'une valeur nominale de 1 euro, entièrement libérées. Celui-ci est inchangé au 17 mars 2006.

Capital social autorisé et non émis

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 26 septembre 2005 :

	Opération	Montant maximal	Durée	Echéance
a)	Augmentation de capital avec suppression du DPS ⁽¹⁾ par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créances	40 millions d'euros ^{(2) (3) (4)}	26 mois ⁽⁵⁾	25 novembre 2007
b)	Augmentation de capital réservée aux salariés adhérents d'un PEE de la Société ou de toute société liée avec suppression du DPS ⁽¹⁾	3 % du nombre total des actions de la Société au jour de l'émission	26 mois ⁽⁵⁾	25 novembre 2007
c)	Augmentation de capital avec maintien du DPS ⁽¹⁾ par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créance	40 millions d'euros ^{(2) (4)}	26 mois ⁽⁵⁾	25 novembre 2007
d)	Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise	40 millions d'euros ⁽⁴⁾	26 mois ⁽⁵⁾	25 novembre 2007
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 ⁽⁴⁾	26 mois ⁽⁵⁾	25 novembre 2007
f)	Emission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'OPE sur une autre société cotée avec suppression du DPS ⁽¹⁾	40 millions d'euros ⁽⁴⁾	26 mois ⁽⁵⁾	25 novembre 2007
g)	Attribution d'options de souscription d'actions au profit des salariés et mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées	3 % du nombre total des actions de la Société au jour où les options sont consenties	38 mois ⁽⁵⁾	25 novembre 2008
h)	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 de la Société au jour de l'attribution	38 mois ⁽⁵⁾	25 novembre 2008

(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 contrevaletur en devises ou en unités monétaires composites.

(3) Compte tenu de l'émission d'actions réalisée dans le cadre de l'introduction en Bourse en vertu de cette délégation (cf. ci-après), le montant nominal des augmentations de capital pouvant être réalisées au titre de cette délégation ne doit pas excéder une valeur nominale de 27 311 087 euros.

(4) Le montant global des émissions de titres de créance qui peuvent être réalisées, immédiatement et/ou à terme sur la base des délégations a), c), d) et e) ne peut dépasser 200 millions d'euros ou sa contrevaletur en devises ou en unités monétaires composites.

Le montant nominal global des augmentations de capital qui peuvent être réalisées, immédiatement et/ou à terme sur la base des délégations a), c), d) et e) ne peut dépasser 40 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. Compte tenu de l'émission d'actions réalisée dans le cadre de l'introduction en Bourse (cf. ci-après), le montant global des augmentations de capital pouvant être réalisées ne doit pas excéder une valeur nominale de 27 311 087 euros.

(5) A compter du 26 septembre 2005.

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.

En outre, le Conseil d'administration est autorisé à consentir des options d'achat d'actions au profit des salariés et des mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées. Le nombre total d'options pouvant être consenties dans le cadre de cette autorisation ne peut être supérieur à 10 % du nombre total des actions de la Société au moment où les options sont consenties compte tenu, le cas échéant, des options d'achat précédemment conférées et non encore exercées.

Dans le cadre de l'introduction en Bourse de la Société, le Conseil d'administration, lors de ses réunions du 26 septembre et du 11 octobre 2005, a fait usage de la délégation que lui avait consentie l'Assemblée générale extraordinaire du

26 septembre 2005 à l'effet d'augmenter le capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créances. Ainsi, 12 688 913 actions d'une valeur nominale de 1 euro, ont été émises, le 14 octobre 2005, au prix unitaire de 18,13 euros. Le capital social a été augmenté d'un montant de 12 688 913 euros, la prime d'émission globale s'élevant à 217 361 080 euros.

Par ailleurs, lors de sa réunion du 1^{er} décembre 2005, le Conseil d'administration a mis en place un plan d'options de souscription d'actions ainsi qu'un plan d'attribution gratuite dont les modalités sont décrites ci-après (cf. "Capital potentiel").

Aucune autre autorisation conférée au Conseil d'administration n'a fait l'objet d'une utilisation au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2005.

Capital potentiel

Lors de sa réunion du 1^{er} décembre 2005, le Conseil d'administration a décidé de procéder à la mise en place d'un plan d'options d'actions ainsi que d'un plan d'attribution gratuite d'actions existantes ou nouvelles.

Options de souscription d'actions

Date d'attribution	Date à compter de laquelle les options peuvent être exercées	Date d'échéance	Nombre de bénéficiaires	Prix de souscription	Nombre d'actions attribuées			
					Aux mandataires sociaux	Aux 10 premiers attributaires salariés	Nombre d'options levées au mars 2006	Nombre d'options restant à lever au mars 2006
01/12/2005	01/12/2008	31/05/2011	7	20,21 €	28 300	10 250	-	38 550

Attributions gratuites d'actions existantes ou nouvelles

Date d'attribution	Date d'acquisition définitive des actions gratuites attribuées ⁽¹⁾	Date à compter de laquelle les actions acquises peuvent être cédées	Nombre de bénéficiaires	Nombre d'actions attribuées		
				Aux mandataires sociaux	Aux 10 premiers attributaires salariés	Nombre total d'actions attribuées au mars 2006
01/12/2005	01/12/2008	01/12/2010	16	5 146	5 322	11 924

(1) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à la réalisation d'un critère de performance de l'entreprise apprécié annuellement et donnant lieu chaque année à la détermination du pourcentage d'actions acquises au titre de l'année concernée. Le nombre total des actions gratuites définitivement acquises étant égal à la moyenne des trois pourcentages annuels. Ce critère est celui de la croissance des cash-flows après frais financiers et avant impôt.

Capital potentiel

Le capital potentiel au 17 mars 2006 se décompose de la façon suivante :

Nombre d'actions au 17 mars 2006	72 918 918
Options de souscription	38 550
Actions gratuites	11 924
Nombre d'actions potentiel	72 969 392

L'augmentation du nombre de titres représente une dilution potentielle des actions existantes de 0,07 %.

Evolution 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			
Situation au 31/12/2000	38 113	38 113	0	38 113	38 113	1
2001	0	0	0	38 113	38 113	1
2002	0	0	0	38 113	38 113	1
2003	0	0	0	38 113	38 113	1
2004	0	0	0	38 113	38 113	1
2005						
Emission en numéraire ⁽¹⁾	13 000	13 000	182 000	51 113	51 113	1
Attribution gratuite ⁽¹⁾	178 892	178 892	0	230 005	230 005	1
Rémunération des apports ⁽²⁾	60 000 000	60 000 000	811 154 789	60 230 005	60 230 005	1
Introduction en Bourse ⁽³⁾	12 688 913	12 688 913	217 361 080	72 918 918	72 918 918	1

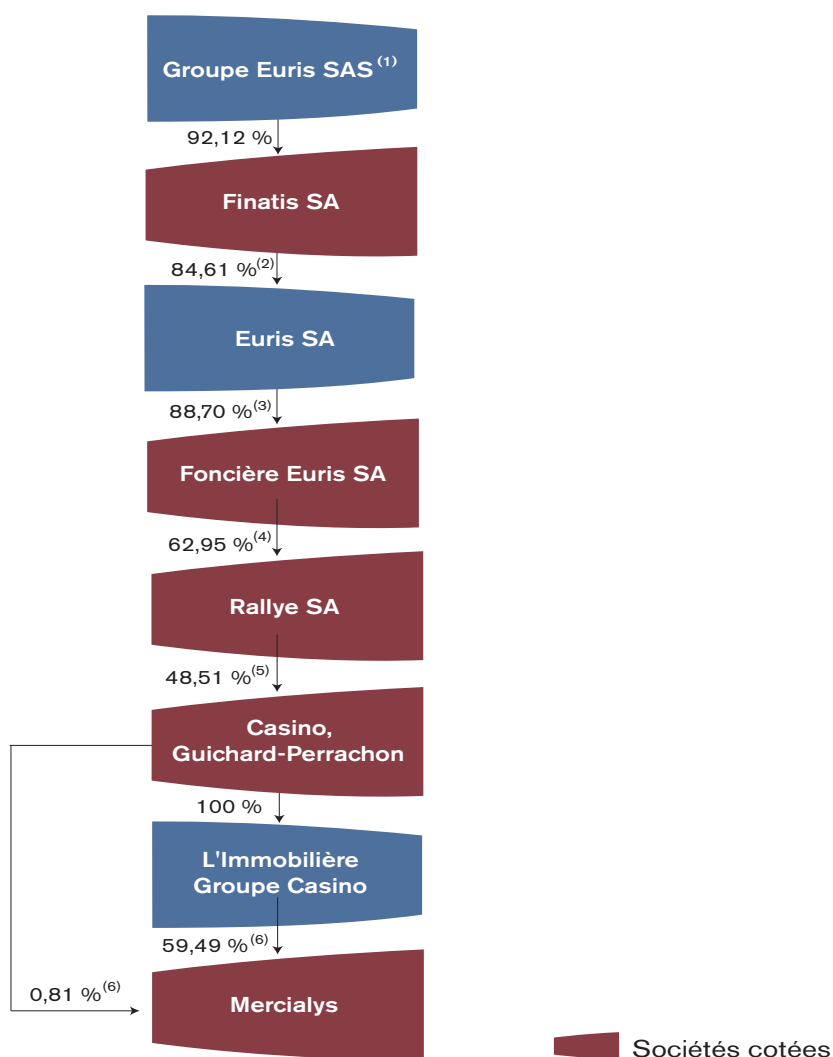
(1) Une augmentation de capital en numéraire accompagnée d'une augmentation de capital par incorporation de la prime d'émission a été réalisée le 26 septembre 2005 afin de se conformer aux dispositions de l'article L. 224-2 du Code de commerce.

(2) Actions émises, le 14 octobre 2005, en rémunération des apports effectués par différentes sociétés du Groupe Casino et la SCI Vendôme Commerces.

(3) Augmentation de capital en numéraire par appel public à l'épargne réalisée le 14 octobre 2005.

Répartition du capital et des droits de vote

La société Mercialys est contrôlée, indirectement, par la société Groupe Euris. L'organigramme ci-après montre, à la date du 17 mars 2006, la position de la Société au sein du Groupe :



(1) La société Groupe Euris est contrôlée à 99,99 % par Monsieur Jean-Charles Naouri.

(2) 99,99 % en droits de vote.

(3) 91,05 % en droits de vote.

(4) 79,08 % en droits de vote.

(5) Actions ordinaires détenues, directement ou indirectement hors autocontrôle par Rallye et ses filiales, représentant 62,49 % des droits de vote.

(6) Directement ou indirectement (hors autodétention).

La répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2003, 2004 et 2005 est la suivante :

	Situation au 31 décembre 2003		Situation au 31 décembre 2004		Situation au 31 décembre 2005	
Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote
Groupe Casino ⁽¹⁾	38 113	100,00	38 113	100,00	54 902 863	75,29
SCI Vendôme Commerces ⁽²⁾	0	0,00	0	0,00	5 447 142	7,47
Public	0	0,00	0	0,00	12 568 913	17,24
Dont au porteur	0	0,00	0	0,00	12 565 649	17,23
Dont au nominatif	0	0,00	0	0,00	3 264	0,00
Total	38 113	100,00	38 113	100,00	72 918 918	100,00

(1) Actions détenues, directement ou indirectement, sous la forme nominative (voir partie "Vie boursière").

(2) Filiale du groupe AXA (actions détenues sous la forme au porteur).

Le 14 mars 2006, la société L'Immobilière Groupe Casino a procédé à la cession de 10 935 000 actions par voie de blocs auprès d'investisseurs institutionnels dans le cadre d'un placement privé accéléré avec construction d'un livre d'ordre. Suite à cette opération, le capital et les droits de vote étaient répartis, à la connaissance de la Société et compte tenu des franchissements de seuils déclarés, de la façon suivante au 17 mars 2006 :

Actionnaires	Capital		Droits de vote	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% des droits de vote
Groupe Casino ⁽¹⁾	43 967 863	60,30	43 967 863	60,31
Generali Assurances Vie	7 372 700	10,11	7 372 700	10,11
SCI Vendôme Commerces ⁽²⁾	7 261 200	9,96	7 261 200	9,96
Cardif Assurances Vie ⁽³⁾	4 275 000	5,86	4 275 000	5,86
Autres	10 025 805	13,75	10 025 805	13,75
Autodétention ⁽⁴⁾	16 000	0,02	0	0,00
Total	72 918 918	100,00	72 902 918	100,00

(1) Casino, Guichard-Perrachon, société mère du Groupe Casino, détient directement 0,30 % du capital et des droits de vote de Mercalys et indirectement 60,00 % du capital (représentant 60,31 % des droits de vote) à travers neuf filiales dont L'Immobilière Groupe Casino qui détient directement 52,42 % du capital (représentant 52,43 % des droits de vote) et indirectement 7,07 % du capital (représentant 7,07 % des droits de vote). Les autres filiales détiennent moins de 5 % du capital.

(2) Filiale du groupe AXA.

(3) Contrôlée par BNP Paribas.

(4) Actions acquises dans le cadre d'un contrat de liquidité (voir partie "Vie boursière").

Au 31 décembre 2005, les actions détenues directement par les organes de direction ou d'administration de Mercalys représentent 67,72 % du capital et des droits de vote. A la même date, 75,30 % du capital et des droits de vote étaient contrôlés, directement ou indirectement, par ceux-ci.

Au 17 mars 2006, les actions détenues directement par les organes de direction ou d'administration de Mercalys représentent 52,72 % du capital et 52,73 % des droits de vote. A la même date, 60,30 % du capital et 60,31 % des droits de vote étaient contrôlés, directement ou indirectement, par ceux-ci.

350 actions Mercalys sont détenues, au 31 décembre 2005, 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 des actionnaires de la Société est estimé à plus de 28 000 (source : introduction en Bourse).

Les actionnaires détenant plus de 5 % du capital et ceux ayant déclaré un franchissement de seuil ainsi que les pactes d'actionnaires relatifs aux actions de la Société sont présentés dans la partie "Vie boursière" (p. 36).

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

A la connaissance de la Société, aucune action Mercalys inscrite au nominatif ne fait l'objet d'un nantissement.

Titres non représentatifs du capital

Néant.

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 attenants 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. (cf. ci-dessus "Capital social").

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 1^{er} 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.

Recherche et développement, brevets et licences

Mercialys exerce une activité patrimoniale consistant à acquérir, à détenir et à gérer, en vue de les louer, des actifs immobiliers commerciaux. A ce titre, Mercialys ne participe à aucune activité de recherche et de développement et ne possède aucun brevet. Par ailleurs, la Société considère ne pas être dépendante à l'égard de quelconques marques, brevets ou licences pour son activité ou pour sa rentabilité.

Responsable du Document de référence

Monsieur Jacques EHRMANN, Président-Directeur Général

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'omission de nature à en altérer la portée.

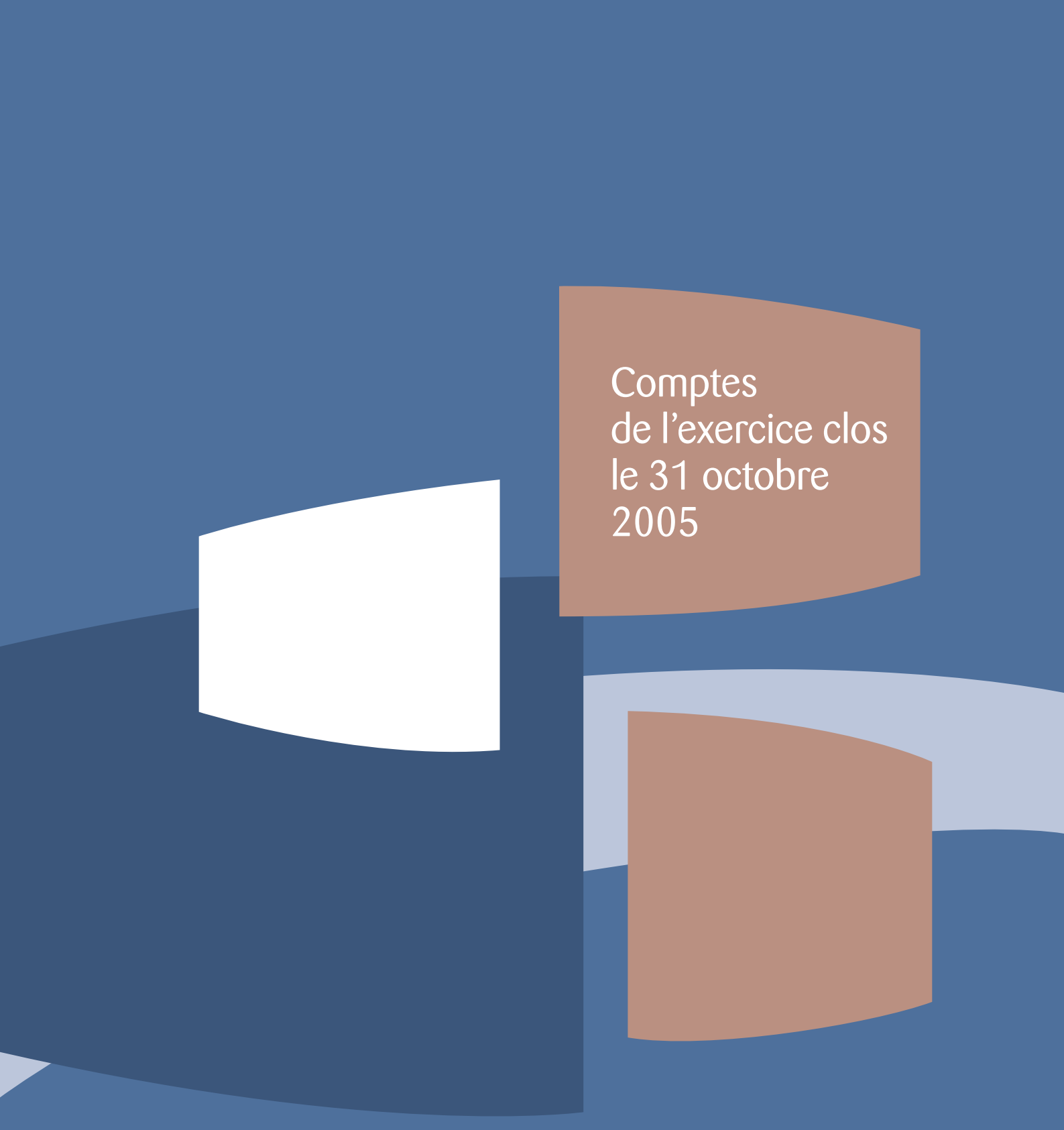
J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes, une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent Document de Référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Document de Référence.

Cette lettre contient les observations suivantes :

"Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note "Faits caractéristiques de l'exercice" de l'annexe qui précise que les comptes au 31 octobre 2005 seront soumis à l'approbation de la même assemblée générale que celle qui approuvera les comptes au 31 décembre 2005. De ce fait, les chiffres comparatifs de l'exercice clos le 31 octobre 2005 ainsi que le montant des capitaux propres au 31 décembre 2005 pourraient être modifiés lors de cette approbation."

Les informations financières historiques présentées dans le présent document de référence ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant en pages 92, 110, 158 et 170 dudit document, qui contiennent les observations sus-citées.

Les informations financières pro forma présentées dans le présent document de référence ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux figurant en page 122 dudit document."



Comptes de l'exercice clos le 31 octobre 2005

144	Rapport de gestion	159	Comptes consolidés au 31 octobre 2005	179	Rapport Spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées
151	Rapport du Président	170	Rapport Général des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux au 31 octobre 2005	182	Résolutions
157	Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président	171	Comptes sociaux au 31 octobre 2005	183	<i>Annexe :</i> Mandats et fonctions des membres du Conseil d'administration
158	Rapport Général des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés				

Rapport de gestion

(exercice du 1^{er} janvier au 31 octobre 2005)

L'exercice a été marqué par deux événements importants intervenus en octobre 2005 :

- Les apports d'actifs immobiliers et de titres de sociétés, représentant un actif net total de 871 millions d'euros, réalisés au profit de la Société par différentes sociétés du Groupe Casino et par la SCI Vendôme Commerces, filiale du groupe AXA.
- L'introduction en Bourse des actions de la Société qui s'est traduite par une augmentation des capitaux propres d'un montant de 230 millions d'euros.

Par ailleurs, afin de permettre l'adoption par la Société du régime fiscal des SIIC (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées), la Société a clos par anticipation l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2005. Celui-ci a été clos le 31 octobre 2005. L'exercice social suivant a eu, par exception, une durée réduite de deux mois : ouvert le 1^{er} novembre, il a été clos le 31 décembre 2005. En 2005, la Société aura ainsi clôturé deux exercices sociaux.

Compte tenu que, préalablement aux apports, la Société n'avait pas d'activité, les comptes et les résultats de la Société, tant individuels que consolidés, ne sont pas significatifs puisqu'ils n'intègrent les produits et les charges attachés aux actifs immobiliers apportés qu'à partir du 14 octobre 2005, date d'effet des apports.

Situation et activité de la Société au cours de l'exercice écoulé

Activités de la Société et de ses filiales

La Société est spécialisée dans l'immobilier commercial et ses actifs sont exclusivement composés d'immeubles à usage de commerce. Suite aux apports effectués au cours de l'exercice ainsi qu'à l'acquisition de deux ensembles immobiliers, l'un à Chauray (79) et l'autre à Cusset (03), pour un montant total de 1,6 million d'euros, la Société détient, directement ou à travers trois filiales, un ensemble de 147 actifs répartis sur l'ensemble du territoire français et situés essentiellement sur des emplacements commerciaux du Groupe Casino.

Pour la plupart localisées en province, les galeries marchandes sont situées majoritairement dans des centres commerciaux en périphérie de métropoles et agglomérations régionales et des petits centres commerciaux locaux de proximité, généralement de surface plus réduite. Ces actifs sont principalement loués à de grandes enseignes nationales, succursalistes et franchisées, ainsi qu'à des commerçants indépendants et à des enseignes du Groupe Casino (essentiellement des cafétérias).

Ces actifs totalisent plus de 547 000 m² de surface locative brute et se répartissent comme suit :

- 27 grands centres commerciaux totalisant une surface locative brute de plus de 264 000 m² ;
- 60 centres locaux de proximité totalisant une surface locative brute de plus de 174 000 m² ;
- 11 grandes surfaces alimentaires totalisant une surface locative brute de plus de 23 000 m² ;
- 4 grandes surfaces spécialisées totalisant une surface locative brute de plus de 10 000 m² ;
- 23 cafétérias indépendantes totalisant une surface locative brute de plus de 42 000 m² ;
- 22 sites divers (principalement des galeries de services et quelques supérettes) totalisant une surface locative brute de plus de 32 000 m².

La Société a vocation à valoriser et développer son patrimoine immobilier et à poursuivre son développement sur le marché de l'immobilier commercial en France, en s'appuyant notamment sur une relation privilégiée avec le Groupe Casino.

Pour la période du 14 octobre au 31 octobre 2005, le groupe Mercialis a enregistré 3,36 millions d'euros de revenus locatifs dont 3,25 millions d'euros pour la société mère.

Les revenus locatifs du Groupe se répartissent comme suit par type d'actifs : 1,99 million d'euros pour les grands centres commerciaux, 1,03 million d'euros pour les centres locaux de proximité et 0,34 million d'euros pour les autres actifs.

La part réalisée avec les enseignes du Groupe Casino (Casino, Casino cafétéria, Vival, Spar et Leader Price) représente 20 % des revenus locatifs du Groupe.

La Société ne participe à aucune activité particulière en matière de recherche et de développement.

Filiales et participations

Dans le cadre des apports effectués en octobre 2005, la Société a pris le contrôle de trois sociétés, propriétaires d'actifs immobiliers :

SCI Bourg-en-Bresse Kennedy

Détenue à 96,47 % par Mercialis, cette société est notamment propriétaire, à Bourg-en-Bresse (01), des murs d'un super-marché Casino et d'une moyenne surface.

La société clôt son exercice social le 31 décembre de chaque année. Les revenus locatifs bruts de la société pour 2004 s'élevaient à 134,7 milliers d'euros et le résultat net à 76,8 milliers d'euros.

Pour la période du 1^{er} janvier au 31 octobre 2005, les revenus locatifs bruts s'élèvent à 148,3 milliers d'euros.

SCI Centre Commercial Kerbernard

Détenue à 98,31 % par Mercialys, cette société est propriétaire de la majeure partie de la galerie marchande du centre commercial du Géant de Brest (29) ainsi que de parkings.

La société clôt son exercice social le 31 décembre de chaque année. Les revenus locatifs bruts de la société pour 2004 s'élevaient à 756,2 milliers d'euros et le résultat net à 778,2 milliers d'euros.

Pour la période du 1^{er} janvier au 31 octobre 2005, les revenus locatifs bruts s'élèvent à 713,4 milliers d'euros.

SCI Toulon Bon Rencontre

Détenue à 96,67 % par Mercialys, cette société est propriétaire des murs d'un supermarché Casino et d'une cafétéria à Toulon (83).

La société clôt son exercice social le 31 décembre de chaque année. Les revenus locatifs bruts de la société pour 2004 s'élevaient à 92 258 euros et le résultat net à 88 185 euros.

Pour la période du 1^{er} janvier au 31 octobre 2005, les revenus locatifs bruts s'élèvent à 116,1 milliers d'euros.

Par ailleurs, la société a constitué la société Mercialys Gestion dont elle détient la totalité du capital. Cette filiale regroupe les activités de gestion des grands centres commerciaux et de commercialisation des galeries marchandes ainsi que les activités d'animation et de communication des centres. Cette société a clôturé son premier exercice social le 31 décembre 2005.

Présentation des comptes et affectation du résultat

Comptes consolidés

Les comptes consolidés de la Société, établis au 31 octobre 2005, sont établis selon les normes comptables internationales IAS/IFRS applicables à cette date et telles qu'approuvées par l'Union européenne à la date de préparation de ces états financiers.

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

Le périmètre consolidé est constitué de la société Mercialys et de ses quatre filiales.

Au 31 octobre 2005, le total du bilan consolidé s'élève à 1 170,4 millions d'euros et les capitaux propres consolidés à 1 113,1 millions d'euros.

Les actifs non courants consolidés s'élèvent, à cette date, à 902,7 millions d'euros (dont 893,1 millions d'euros d'immeubles de placement).

Les dettes consolidées du Groupe s'élèvent à 57,3 millions d'euros et la trésorerie nette du Groupe à 214,2 millions d'euros. Le détail des passifs financiers figure dans l'annexe des comptes consolidés (cf. note 17).

Le résultat opérationnel consolidé au 31 octobre 2005 s'établit à 2,2 millions d'euros.

Le résultat financier consolidé s'élève à 0,2 million d'euros, les charges financières s'élevant à 26 milliers d'euros.

Le résultat de l'ensemble consolidé ressort à 1,7 million d'euros et la capacité d'autofinancement consolidée à 2,3 millions d'euros.

Comptes sociaux

Les règles et méthodes comptables appliquées à l'établissement des comptes sont dans leur ensemble identiques à celles de l'exercice précédent.

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

Au 31 octobre 2005, le total du bilan s'élève à 1 141,4 millions d'euros et les capitaux propres à 1 096,8 millions d'euros. Conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée générale des actionnaires du 26 septembre 2005, le montant des frais, nets d'impôts, liés aux opérations d'apports et d'augmentation de capital dans le cadre de l'introduction en Bourse de la Société, soit 6,2 millions d'euros, a été imputé sur le compte "Prime d'émission".

Les actifs immobilisés s'élèvent, à cette date, à 862,6 millions d'euros (dont 837 millions d'euros d'actifs corporels).

Les dettes s'élèvent à 44,6 millions d'euros et la trésorerie nette à 226,2 millions d'euros. Le détail des emprunts et dettes financières diverses figure dans l'annexe des comptes sociaux (cf. note 11).

Le résultat d'exploitation au 31 octobre 2005 s'établit à 2,1 millions d'euros.

Le résultat financier consolidé s'élève à 0,3 million d'euros, les charges financières s'élevant à 7 milliers d'euros.

L'impôt sur les sociétés, dû sur le résultat avant imputation des frais liés aux opérations d'apports et d'augmentation de capital dans le cadre de l'introduction en Bourse de la Société, s'élève à 0,8 million d'euros.

Le résultat net comptable ressort à 1,53 million d'euros.

Affectation du résultat

Il est proposé d'affecter au compte "Report à nouveau", le bénéfice distribuable s'élevant à 1,45 million d'euros après dotation de la réserve légale et compte tenu du report à nouveau des exercices antérieurs.

Nous vous rappelons qu'il n'a pas été procédé à une distribution de dividendes au titre des trois précédents exercices.

Prévention des risques

La prévention des risques encourus par Mercialys s'intègre dans la politique générale de gestion des risques du Groupe Casino. Ainsi, un ensemble de processus et de moyens est mis en œuvre destiné à fournir une assurance raisonnable quant à l'atteinte des objectifs concernant la conduite des activités, la fiabilité des informations financières ainsi que la conformité aux lois et aux règlements en vigueur. Mercialys applique les normes et procédures en vigueur au sein du Groupe Casino.

Par ailleurs, la Société a mis en place un Comité d'audit et un Comité des investissements comprenant des administrateurs indépendants.

Le Comité d'audit a notamment pour mission d'examiner périodiquement les procédures de contrôle interne et, plus généralement, les procédures d'audit, de comptabilité ou de gestion en vigueur dans le Groupe auprès du Directeur Général, auprès des services d'audit interne ainsi qu'auprès des Commissaires aux comptes, et de vérifier que la Société et ses filiales sont dotées de moyens adaptés à la prévention des risques et anomalies de gestion des affaires de la Société et de ses filiales.

Le Comité des investissements a notamment pour mission d'examiner la stratégie d'investissement et de veiller à la cohérence des acquisitions et des cessions envisagées avec cette stratégie, 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 l'autorisation préalable du Conseil d'administration.

Les principaux risques auxquels doit faire face la Société sont les suivants :

- les **risques liés au marché et à l'environnement économique**, notamment : l'influence des principaux indicateurs macro-économiques français, le niveau de la croissance économique et de la consommation, l'évolution du niveau des taux d'intérêts et de l'indice national du coût de la construction (ICC), ainsi que les risques liés à la concurrence à laquelle la Société est confrontée dans le cadre de son activité patrimoniale ou de son activité locative ;
- les **risques liés à l'exploitation**, notamment : les risques liés au marché de l'immobilier commercial, à sa maturité, et la rareté des sites susceptibles de répondre aux objectifs de développement et d'acquisition de la Société ; les risques liés à la commercialisation des centres commerciaux et des surfaces locatives données à bail ; les risques liés à la réglementation des baux et à la gestion de leur non-renouvellement ; les risques liés à la qualité des prestations des différents sous-traitants en charge de l'entretien des sites ou à l'éventuel remplacement de son *property manager* assurant la gestion locative quotidienne et assumant un rôle important en matière d'animation et de communication des centres et de gestion des charges communes ; les risques liés à d'éventuelles défaillances financières des enseignes locataires ; les risques liés aux systèmes d'information, ainsi que les risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées à l'activité de la Société ;
- les **risques liés aux actifs**, notamment : les risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers commerciaux ; les risques liés à la non-réalisation de projets d'investissement

menés par la Société ; les risques liés aux acquisitions de centres commerciaux sur le marché par la Société, notamment quant à l'estimation de la valeur des actifs ou de leur potentiel de rendement locatif ; les risques liés à la réglementation applicable aux activités de détention et gestion d'actifs immobiliers commerciaux (réglementation en matière d'urbanisme commercial, d'autorisations d'exploitation, de construction, de santé publique, d'environnement) ; ainsi que les risques liés au régime fiscal applicable aux SIIC, au statut de SIIC, à une éventuelle modification ou à la perte du bénéfice de ce statut.

Capital social et actionnariat

Au cours de l'exercice, il a été procédé aux augmentations de capital suivantes :

- Le 26 septembre 2005, augmentation de capital en numéraire d'un montant de 13 000 euros par émission de 13 000 actions de 1 euro de valeur nominale, émises avec une prime d'émission globale de 182 000 euros, et augmentation de capital d'un montant de 178 892 euros par incorporation à due concurrence de la prime d'émission et attribution gratuite de 178 992 actions de 1 euro de valeur nominale.

- Le 14 octobre 2005, augmentation du capital social d'un montant de 60 000 000 euros par émission de 60 000 000 actions de 1 euros de valeur nominale, émises avec une prime globale d'apport de 811 154 789 euros, remises en rémunérations des apports en nature effectués par les sociétés L'Immobilière Groupe Casino, Uranie, Société Française d'Exploitation d'Hypermarché et de Supermarché, Dinotard, Les Béguines et SCI Vendôme Commerces, et augmentation de capital en numéraire d'un montant de 12 688 913 euros par émission de 12 688 913 actions de 1 euros de valeur nominale, émises avec une prime globale de 217 361 080 euros.

Le capital social qui était de 38 113 euros au début de l'exercice, s'élevait à 72 918 918 euros au 31 octobre 2005 divisé en 72 918 918 actions d'une valeur nominale de 1 euros.

La société Mercialys est une filiale directe de la société L'Immobilière Groupe Casino, elle-même contrôlée par la société Casino, Guichard-Perrachon. Le Groupe Casino est contrôlé, directement ou indirectement, par la société Groupe Euris.

A la date du 31 octobre 2005, la répartition du capital était la suivante, étant rappelé qu'au 31 décembre 2004, la Société était contrôlé à 100 % par le Groupe Casino :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote
Groupe Casino ⁽¹⁾	54 902 863	75,29
SCI Vendôme Commerces ⁽²⁾	5 447 142	7,47
Public	12 568 913	17,24
Total	72 918 918	100,00

(1) Casino, Guichard-Perrachon, société mère du Groupe Casino, détient 0,30 % du capital et des droits de vote de Mercialys directement et 74,99 % indirectement à travers neuf filiales dont L'Immobilière Groupe Casino qui détient 67,42 % du capital et des droits de vote. Les autres filiales détiennent moins de 5 % du capital.

(2) Filiale du groupe AXA.

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

350 actions Mercialys sont détenues, au 31 octobre 2005, par les salariés de la Société ou les salariés des sociétés qui lui sont liées dans le cadre des différents fonds communs de placement du Plan d'Epargne d'Entreprise du Groupe Casino.

Le 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 26 septembre 2005 :

Opération	Montant maximal	Durée	Echéance
a) Augmentation de capital avec suppression du DPS ⁽¹⁾ par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créances	40 millions d'euros ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	26 mois ⁽⁵⁾	25 novembre 2007
b) Augmentation de capital réservée aux salariés adhérents d'un PEE de la Société ou de toute société liée avec suppression du DPS ⁽¹⁾	3 % du nombre total des actions de la Société au jour de l'émission	26 mois ⁽⁵⁾	25 novembre 2007
c) Augmentation de capital avec maintien du DPS ⁽¹⁾ par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créance	40 millions d'euros ⁽²⁾⁽⁴⁾	26 mois ⁽⁵⁾	25 novembre 2007
d) Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise	40 millions d'euros ⁽⁴⁾	26 mois ⁽⁵⁾	25 novembre 2007
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 ⁽⁴⁾	26 mois ⁽⁵⁾	25 novembre 2007
f) Emission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'OPE sur une autre société cotée avec suppression du DPS ⁽¹⁾	40 millions d'euros ⁽⁴⁾	26 mois ⁽⁵⁾	25 novembre 2007
g) Attribution d'options de souscription d'actions au profit des salariés et mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées	3 % du nombre total des actions de la Société au jour où les options sont consenties	38 mois ⁽⁵⁾	25 novembre 2008
h) 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 de la Société au jour de l'attribution	38 mois ⁽⁵⁾	25 novembre 2008

(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 contrevaletur en devises ou en unités monétaires composites.

(3) Compte tenu de l'émission d'actions réalisée dans le cadre de l'introduction en Bourse en vertu de cette délégation (cf. ci-après), le montant nominal des augmentations de capital pouvant être réalisées au titre de cette délégation ne doit pas excéder une valeur nominale de 27 311 087 euros.

(4) Le montant global des émissions de titres de créance qui peuvent être réalisées, immédiatement et/ou à terme sur la base des délégations a), c), d) et e) ne peut dépasser 200 millions d'euros ou sa contrevaletur en devises ou en unités monétaires composites.

Le montant nominal global des augmentations de capital qui peuvent être réalisées, immédiatement et/ou à terme sur la base des délégations a), c), d) et e) ne peut dépasser 40 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. Compte tenu de l'émission d'actions réalisée dans le cadre de l'introduction en Bourse (cf. ci-après), le montant global des augmentations de capital pouvant être réalisées ne doit pas excéder une valeur nominale de 27 311 087 euros.

(5) A compter du 26 septembre 2005.

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.

En outre, le Conseil d'administration est autorisé à consentir des options d'achat d'actions au profit des salariés et des mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées. Le nombre total d'options pouvant être consenties dans le cadre de cette autorisation ne peut être supérieur à 10 % du nombre total des actions de la Société au moment où les options sont consenties compte tenu, le cas échéant, des options d'achat précédemment conférées et non encore exercées.

Enfin, le Conseil d'administration est autorisé à acheter des actions de la Société, conformément aux dispositions prévues par les articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, en vue notamment :

- d'assurer la liquidité et d'animer le marché des titres de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement intervenant au nom et pour le compte de la Société en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- de couvrir les plans d'options d'achat et/ou de souscription d'actions consentis aux salariés et mandataires sociaux en application des articles L. 225-179 et suivants du Code de commerce ainsi que tout plan d'épargne d'entreprise ou tout plan d'actionnariat ;
- de les attribuer gratuitement aux salariés et dirigeants 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 de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- 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 les annuler 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.

Le prix d'achat ne doit pas excéder 30 euros par action.

Dans le cadre de l'introduction en Bourse de la Société, le Conseil d'administration, lors de ses réunions du 26 septembre et du 11 octobre 2005, a fait usage de la délégation que lui avait consentie l'Assemblée générale extraordinaire du 26 septembre 2005 à l'effet d'augmenter le capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créances. Ainsi, 12 688 913 actions d'une valeur nominale de 1 euro, ont été émises, le 14 octobre 2005, au prix unitaire de 18,13 euros. Le capital social a été augmenté d'un montant de 12 688 913 euros, la prime d'émission globale s'élevant à 217 361 079,69 euros.

Aucune autre autorisation conférée au Conseil d'administration n'a fait l'objet d'une utilisation au cours de l'exercice clos le 31 octobre 2005.

Ressources Humaines

Le groupe Mercialys n'employait aucun salarié au 31 octobre 2005. En effet, le personnel affecté aux différentes activités de Mercialys et de sa filiale Mercialys Gestion n'a été muté de L'Immobilière Groupe Casino aux sociétés concernées que le 1^{er} décembre 2005.

Le tableau suivant indique la ventilation des effectifs par fonction à la date de mutation :

Fonction

Mercialys

Direction (hors Direction Générale)	1
<i>Asset management</i>	
Grands centres	1
Centres locaux	1
Total	3

Mercialys gestion

Développement/commercialisation	9
Grands centres	12
Total	21
Total général	24

Ce nombre réduit de salariés s'explique par le fait que Mercialys externalise l'ensemble des services administratifs, financiers, comptables, juridiques, fiscaux et informatiques ainsi que la gestion des ressources humaines auprès de sociétés du Groupe Casino. De même, l'ensemble des prestations de *property management* est externalisé et actuellement délégué à Sudeco. A ce titre, environ 60 salariés de Sudeco sont chargés de la gestion quotidienne des actifs de Mercialys.

Environnement/Développement Durable

La Société, en tant qu'entité du Groupe Casino, applique dans le cadre de son activité la politique environnementale mise en place par le Groupe Casino en 2002.

L'engagement pris par la Société vis-à-vis de la protection de l'environnement se traduit par une démarche intégrant trois principaux domaines d'intervention : l'intégration paysagère des bâtiments commerciaux, la santé et le patrimoine.

En effet, l'un des objectifs de la Société est de poursuivre ses efforts d'intégration paysagère de ses bâtiments. La Société se doit de répondre aux préoccupations de ses clients, de ses investisseurs et de ses salariés en matière d'enjeux environnementaux et notamment d'intégration des bâtiments dans le paysage. Pour ce faire, la Société intègre dans le cahier des charges des centres commerciaux/galeries marchandes qu'elle conçoit l'exigence de limiter leur impact sur l'environnement en produisant des architectures commerciales respectueuses du contexte extérieur et des espaces intérieurs sains et confortables.

L'autre objectif de la Société est de veiller à la sécurité des bâtiments et des équipements. Si ces établissements présentent des risques limités au regard de certaines activités industrielles, l'accueil du public doit se faire dans des conditions de sécurité maximales. La Société procède régulièrement, au travers de ses équipes de maintenance, à des diagnostics permettant de vérifier la conformité et le bon fonctionnement de ses installations. La Société fait également procéder à des diagnostics de ses sites pour détecter la présence éventuelle d'amiante et toutes les opérations de rénovation font l'objet de contrôles spécifiques de la part de spécialistes.

La démarche de la Société en matière environnementale consiste également à mettre en place une gestion préventive des thèmes sensibles vis-à-vis de l'environnement, dont notamment la légionelle. L'appréhension du risque que représente la légionelle a fait l'objet d'une réflexion approfondie qui s'est déclinée en une "cellule légionelle" composée de représentants des différentes branches du Groupe Casino concernées par les tours aéro-réfrigérantes. Un recensement complet des installations a été réalisé : chacune des tours est référencée, localisée par GPS et caractérisée. Deux types de contrats cadre ont été mis en place, l'un porte sur l'audit des installations, le prélèvement et l'analyse bactériologique de l'eau ; l'autre sur la maintenance et les traitements. Ces contrats sont actifs sur l'ensemble des installations et intègrent un système d'alerte rigoureux.

Afin d'optimiser sa "veille environnementale", la Société envisage dans un futur proche :

- d'élaborer un guide interne des bonnes pratiques environnementales dans le cadre de ses activités,
- de mettre en œuvre un programme relatif à la maîtrise des rejets,
- de renforcer les exigences des contrats cadres sur les informations devant être transmises sur les légionelles,
- de mettre en place un site extranet recensant l'ensemble des tours aéro-réfrigérantes et donnant accès à l'historique complet des installations et permettant d'assurer une gestion technique de ces installations,
- de mettre en place ce même type de démarche pour ce qui concerne l'amiante (gestion technique des sites suite aux diagnostics réalisés) afin d'assurer le strict respect des dispositions légales.

La Société est par ailleurs propriétaire de trois stations-services à Brest, Bourg-en-Bresse et Toulon. Celles-ci sont exploitées par Floréal et Casino Carburant, filiales du Groupe Casino. Elles font l'objet d'audits environnementaux réguliers.

Informations concernant les mandataires sociaux

Le Conseil d'administration est composé des personnes suivantes :

- Monsieur Jacques Ehrmann, Président-Directeur Général,
- Monsieur Bernard Bouloc,
- Monsieur Thierry Bourgeron, représentant la société L'Immobilière Groupe Casino,
- Monsieur Jacques Dumas,
- Monsieur Pierre Féraud,
- Monsieur Gérard Koenigheit,
- Monsieur Philippe Moati,
- Monsieur Eric Sasson,
- Madame Catherine Soubie,
- Monsieur Jacques Tierny, représentant la société Casino, Guichard-Perrachon,
- Monsieur Pierre Vaquier.

Lors de sa réunion du 22 juillet 2005, le Conseil d'administration a désigné Monsieur Jacques Ehrmann en qualité de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général de la Société. Sur proposition du Président-Directeur Général, Monsieur Géry Robert-Ambroix a été désigné, le 22 août 2005, en qualité de Directeur Général Délégué.

Rémunérations

Au cours de l'exercice clos le 31 octobre 2005, la Société n'a versé aucune rémunération, aucun jeton de présence, ni aucun avantage de quelque nature que ce soit aux dirigeants et aux mandataires sociaux. Il ne leur a pas été attribué d'options d'achat ou de souscription d'actions, ni d'actions gratuites au cours dudit exercice.

Les rémunérations et avantages de toutes natures reçus par les dirigeants et les mandataires sociaux au cours de l'exercice de la part des sociétés contrôlées ou de la société contrôlante (L'Immobilière Groupe Casino) sont les suivants :

- Monsieur Géry Robert-Ambroix : 60,6 milliers d'euros.

Mandats et fonctions exercées

La liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux figure en annexe.

Evénements intervenus depuis la clôture de l'exercice

En date du 24 novembre 2005, la Société a opté pour le régime fiscal des SIIC qui lui est applicable depuis le 1^{er} novembre 2005.

Le 29 décembre 2005, la Société a acquis une surface commerciale dans le centre commercial de Toulouse Capitouls (31) pour une valeur de 2,1 millions d'euros.

Perspectives

La Société a pour objectif de consacrer environ 200 millions d'euros au cours des deux prochaines années, au titre de ses investissements (opérations nouvelles, acquisition sur le marché libre, restructurations et rénovations).

Par ailleurs, l'objectif de croissance, pour 2006, du montant des loyers facturés est de 5 à 7 % ainsi qu'une progression de son cash-flow compris dans une fourchette moyenne de 12 à 15 % puisque la Société bénéficiera des produits financiers liés aux fonds levés lors de l'augmentation de capital réalisée dans le cadre de son introduction en Bourse. A échéance 2007-2010, la Société se fixe un objectif de croissance à deux chiffres de ces agrégats, cette croissance devant s'appuyer pour moitié sur la croissance organique et pour moitié sur les revenus générés par les investissements.

Les objectifs résumés ci-dessus sont fondés sur des données et hypothèses considérées comme raisonnables par la Société. Ces données et hypothèses sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment aux possibilités d'investissements, à l'environnement économique, financier, concurrentiel ou encore réglementaire. En outre, la matérialisation de certains risques décrits ci-dessus aurait un impact sur les activités de la Société et sa capacité à réaliser ses objectifs.

Nous vous demandons de bien vouloir voter les résolutions qui sont soumises à votre approbation.

Le Conseil d'administration

Rapport du Président

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, le présent rapport a pour objet de rendre compte aux actionnaires des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et des limitations apportées aux pouvoirs du Directeur Général ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la société Mercialys (la "Société").

Ce rapport, joint au rapport de gestion arrêté par le Conseil d'administration de la Société et de ses filiales durant l'exercice clos le 31 octobre 2005 a été mis à la disposition des actionnaires préalablement à la tenue de l'Assemblée générale.

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 des Comités spécialisés institués en son sein.

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

Le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 22 juillet 2005, a décidé de confier à Monsieur Jacques Ehrmann les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général de la Société.

Sur proposition du Président-Directeur Général, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 22 août 2005, a nommé Monsieur Géry Robert-Ambroix aux fonctions de Directeur Général Délégué avec les mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

L'organisation et le fonctionnement du Conseil d'administration font l'objet d'un règlement intérieur adopté le 22 août 2005, qui regroupe et précise les différentes règles qui lui sont applicables de par la loi, les règlements et les statuts de la Société. Il intègre également les principes de "gouvernement d'entreprise" auxquels le Conseil adhère et dont il organise la mise en œuvre.

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

Le règlement précise également les règles de déontologie applicables aux membres du Conseil d'administration, en particulier les obligations de confidentialité visées par l'article L. 465-1 du Code monétaire et financier et par les articles

621-1 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) relatifs aux opérations d'initiés ainsi que l'obligation d'abstention concernant la réalisation de toutes opérations sur les titres de la Société pendant le délai de quinze jours précédant la publication des comptes annuels et semestriels de la Société.

Le règlement comprend également les dispositions relatives aux déclarations que doivent effectuer les mandataires sociaux et les personnes ayant avec les membres du Conseil d'administration des "liens personnels étroits" 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.

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 notamment 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.

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 de chacune des réunions. 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.

Limitation des 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. 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, lors de sa séance du 22 août 2005, le Conseil d'administration a décidé, dans un souci de bonne gouvernance d'entreprise, de soumettre à son autorisation préalable certaines décisions de gestion réalisées par la Société en considération de leur nature ou de leur montant.

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

- 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 cession 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 Mercialis.

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

Indépendance des administrateurs

Dans un souci de bonne gouvernance d'entreprise, le Conseil d'administration comporte quatre administrateurs indépendants, représentant plus du tiers des administrateurs, conformément aux préconisations du rapport "Bouton" pour les entreprises contrôlées.

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. Il est à noter que plus des quatre cinquièmes du capital de la Société sont représentés au Conseil d'administration depuis l'introduction en Bourse.

Activité du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni huit fois au cours de l'exercice clos le 31 octobre 2005. Le taux moyen de participation des administrateurs est de 90 %.

Au cours de cet exercice, le Conseil a arrêté les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2004 et procédé à la convocation de l'Assemblée générale ordinaire annuelle.

En vue de l'introduction en Bourse de la Société, le Conseil s'est prononcé sur la cooptation et la nomination d'administrateurs et sur la désignation du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué. Il a également examiné l'adaptation des statuts ainsi que la modification de la dénomination et de l'objet social. Le Conseil d'administration a également arrêté la composition des Comités spécialisés ainsi que le règlement intérieur du Conseil d'administration.

Dans le cadre des apports effectués par différentes entités du Groupe Casino et par une filiale du groupe AXA, le Conseil s'est prononcé sur les projets de contrats d'apports et sur leur rémunération.

Dans le cadre de l'introduction en Bourse, le Conseil a décidé l'augmentation de capital en numéraire et fixé le prix de placement des actions.

Il a également autorisé les conventions de partenariat, de prestations de services et de compte courant et de gestion de trésorerie à intervenir entre la Société et la société Casino, Guichard-Perrachon.

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.

Comité d'audit

Composition

Le Comité d'audit est composé de quatre membres dont trois indépendants : Messieurs Bernard Bouloc, Président, Eric Sasson et Pierre Vaquier ainsi que Madame Catherine Soubie, désignés pour la durée de leur mandat d'administrateur.

Missions

Le Comité d'audit a notamment pour mission d'apporter son assistance au Conseil d'administration dans ses tâches relatives à l'examen et à l'arrêté des comptes annuels et semestriels ainsi que de se saisir de tout fait ou événement dont il a connaissance et pouvant exposer la Société ou ses filiales à un risque significatif. Il examine périodiquement les procédures de contrôle interne en vigueur dans le Groupe.

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

Ce comité ne s'est pas réuni au cours de l'exercice clos le 31 octobre 2005. Il se réunira pour la première fois en janvier 2006 à l'effet d'examiner les comptes annuels de cet exercice.

Comité des nominations et des rémunérations.

Composition

Le Comité des nominations et des rémunérations est composé de trois membres dont un indépendant : Messieurs Philippe Moati, Président, Thierry Bourgeron et Jacques Dumas, désignés pour la durée de leur mandat d'administrateur.

Missions

Le Comité des nominations et des rémunérations a en particulier pour mission de préparer la fixation de la rémunération de la Direction Générale, d'examiner les candidatures aux fonctions de Direction Générale ainsi que d'administrateur, et de procéder à l'examen des projets de plan d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'attribution gratuite d'actions.

Activités

Ce comité ne s'est pas réuni au cours de l'exercice clos le 31 octobre 2005. Il s'est réuni pour la première fois le 25 novembre 2005 à l'effet d'examiner le statut et la rémunération du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué, le projet d'attribution d'options d'achat et d'actions gratuites aux dirigeants et salariés du Groupe, la répartition des jetons de présence pour 2005 et le projet de charte et de fonctionnement du Comité.

Comité des investissements.

Composition

Le Comité des investissements est composé de cinq membres dont deux indépendants : Messieurs Eric Sasson, Président, Jacques Ehrmann, Pierre Féraud, Jacques Tierny et Pierre Vaquier, désignés pour la durée de leur mandat d'administrateur.

Missions

Le Comité des investissements a en particulier pour mission d'examiner la stratégie d'investissement, de formuler un avis sur le budget annuel d'investissements, d'étudier tout projet d'investissement ou de désinvestissement ainsi que d'examiner toutes les renégociations relatives au contrat de partenariat conclu avec Casino en matière de promotion et d'acquisitions.

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

Activités

Ce comité ne s'est pas réuni au cours de l'exercice clos le 31 octobre 2005. Il s'est réuni pour la première fois le 25 novembre 2005 à l'effet d'examiner la procédure d'évaluation financière des investissements appliquée par la Société, les projets de nouveaux investissements soumis à l'autorisation préalable du Conseil d'administration, le montant et la répartition des frais liés aux apports immobiliers et à l'introduction en Bourse et le projet de charte et de fonctionnement du Comité. Il a également pris connaissance des opérations immobilières en cours.

Procédures de contrôle interne

Compte tenu de sa création récente et de l'externalisation de l'ensemble de ses services administratifs, financiers et informatiques ainsi que de la gestion des ressources humaines auprès de sociétés du Groupe Casino, la Société s'appuie essentiellement, en ce qui concerne le contrôle interne, sur les normes et procédures en vigueur au sein du Groupe Casino.

Au sein du Groupe Casino, le dispositif de contrôle interne est mis en œuvre par la Direction Générale, l'encadrement et, plus généralement, par l'ensemble du personnel. L'objectif est de fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation et l'optimisation des opérations, la fiabilité des informations financières et la conformité aux lois et aux réglementations en vigueur, tel que le COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) le définit. Toutefois, tout dispositif de contrôle interne ne peut garantir une maîtrise absolue des risques.

Le dispositif de contrôle interne s'appuie sur une organisation structurée au service de la maîtrise et de la performance des activités, des procédures formalisées et largement diffusées, parfois au travers de formations spécifiques, supportées par des outils informatiques permettant de gérer une information fiable et exhaustive, tout en contribuant à la confidentialité, la traçabilité et l'intégrité des données.

L'organisation opérationnelle de la société Mercialys

Afin d'optimiser ses résultats et performances, les activités de la Société et ses relations avec certaines sociétés du Groupe Casino, notamment celles intervenant dans le secteur immobilier, ont été organisées selon le schéma opérationnel suivant :

Gestion de patrimoine ("Asset management")

L'activité d'asset management est exercée directement par la Société. Elle regroupe l'analyse de la situation de chaque site et l'élaboration de la stratégie qui en découle (actions marketing, renégociation de baux, restructuration, extension...), la mise en œuvre de ces stratégies et les opérations d'investissement contribuant au développement du patrimoine immobilier.

Direction des grands centres commerciaux

En raison de leur importance, tant en termes de nombre et de surface des boutiques qu'ils regroupent qu'en termes de valeur locative, les grands centres commerciaux bénéficient d'une gestion centralisée et assurée par Mercialys Gestion. L'activité de direction des grands centres commerciaux consiste notamment à garantir l'image et le positionnement commercial de ces centres.

Marketing, animation et communication

Dans un souci de coordination et de centralisation de la politique marketing pour chaque centre, les activités d'animation et de communication sont centralisées par la Société et également gérées par sa filiale Mercialys Gestion.

Commercialisation

En raison de leur importance stratégique, les activités de commercialisation des galeries marchandes auprès des enseignes sont assurées par la direction de la commercialisation de la Société et mises en œuvre par sa filiale Mercialys Gestion.

Gestion locative et administrative de biens ("Property management")

Les activités de property management (gestion locative, gestion des charges communes et activités de syndic), tous centres confondus, sont externalisées auprès de Sudeco qui assure la gestion opérationnelle quotidienne des centres commerciaux. Sudeco exerce par ailleurs ces fonctions pour l'ensemble des hypermarchés et supermarchés du Groupe Casino.

Promotion et maîtrise d'ouvrage déléguée

La Société n'exerce elle-même ni activité de promotion ni activité de maîtrise d'ouvrage déléguée. Elle peut néanmoins s'appuyer sur les équipes et les moyens dont dispose le Groupe Casino en matière de promotion et de maîtrise d'ouvrage déléguée.

Services administratifs et financiers

La Société s'appuie sur un ensemble de prestations de services notamment administratifs, comptables, financiers, juridiques, fiscaux, immobiliers, informatiques et en matière de gestion des ressources humaines fournis par diverses sociétés du Groupe Casino dans le cadre de différents contrats de prestations de services.

L'environnement de contrôle au sein de Mercialys

L'audit interne

Fin 2005, la Société a procédé au recrutement d'un responsable finances, contrôle de gestion et contrôle interne qui entrera en fonction au cours de premier trimestre 2006.

Outre la mise en œuvre de procédures de contrôle interne des activités propres de Mercialys, il aura à s'assurer, au regard et dans le cadre des prestations rendues par les différentes entités du Groupe Casino, de la fiabilité des informations financières communiquées ainsi que de la conformité aux lois et aux réglementations en vigueur.

Le Comité d'audit du Conseil d'administration

Le Comité d'audit du Conseil d'administration, dont les missions et modalités de fonctionnement sont présentées dans la première partie du présent rapport, est également un acteur du contrôle interne par ses avis et recommandations ainsi que par les analyses et investigations qu'il est susceptible de mettre en œuvre ou de faire réaliser.

Les Commissaires aux comptes

La société Mercialys dispose d'un collège de deux Commissaires aux comptes. 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. Par ailleurs, les Commissaires aux comptes sont appelés à l'occasion de leur mission à prendre connaissance de l'organisation et du fonctionnement des procédures de contrôle interne en application et, s'il y a lieu, à émettre des recommandations.

L'environnement de contrôle au sein du Groupe Casino

Les activités des directions, départements et services sont pilotées dans un environnement où le contrôle interne a une place importante.

Le contrôle interne au sein de Groupe Casino s'appuie sur l'organisation suivante dont les missions et fonctions sont décrites dans le rapport au Président de Casino, Guichard-Perrachon :

- la Direction du contrôle de gestion,
- la Direction des systèmes d'information Groupe Casino,
- la Direction de l'Audit interne Groupe Casino,
- le Secrétariat Général Groupe Casino,
- la Direction des assurances.

Le Groupe Casino est très attaché à un certain nombre de valeurs que la Direction des ressources humaines et la Direction de la communication s'efforcent de pérenniser et diffuser auprès de l'ensemble des collaborateurs. Ces valeurs pérennes sont la qualité, la proximité, la solidarité et le respect. Elles s'appuient notamment sur le sens du travail et l'ambition dans les objectifs. Elles contribuent à créer un environnement favorable au respect des procédures et à la maîtrise des activités.

Les procédures de contrôle interne mises en œuvre

La Société applique les procédures de contrôle interne du Groupe Casino, décrites dans le rapport du Président du Conseil d'administration de la société Casino, Guichard-Perrachon, et notamment :

Elaboration et traitement de l'information comptable et financière

La fiabilité des informations comptables et financières contenues dans les comptes de la société Mercialys ainsi que celles communiquées par les sociétés qu'elle consolide, repose sur le dispositif suivant :

- a) Les flux d'informations sont organisés, conformément aux procédures mises en place au sein du Groupe Casino, autour de trois principes, de nature à homogénéiser et fiabiliser les informations produites :
 - La logique d'organisation et la hiérarchie des cycles de gestion : plan, budget, réalisations et actualisations.
 - L'unicité de normes entre la comptabilité générale et le contrôle de gestion.
 - L'interface entre les outils. L'organisation des systèmes informatiques de comptabilité générale et de reporting analytique, basée sur une filière unique de production des informations de la comptabilité générale et de gestion, a pour objectif de permettre une réconciliation permanente des deux natures de données.
- b) Les moyens mis en œuvre pour respecter ces trois principes sont les suivants :

Normes de consolidation et règles de gestion du Groupe

Les normes comptables et les règles de gestion sont celles du Groupe Casino et sont définies par un service dédié et répertoriées dans le "Guide des Normes de Consolidation et de Gestion". Les utilisateurs sont formés à l'utilisation des outils.

Administration des systèmes d'information de gestion

Un département spécifique d'une société du Groupe Casino a pour principale mission d'administrer les systèmes d'informations dédiés à la comptabilité et à la gestion, et d'être un lien entre les services informatiques et les utilisateurs. Les données interfacées sont contrôlées lors de chaque intégration par l'outil comptable en fonction des plans de comptes et règles définies.

Organisation du contrôle de gestion et procédures de reporting mises en place

Le service contrôle de gestion est rattaché à une société du Groupe et est subdivisé en deux services :

- un service reporting dont l'objectif est la production et la diffusion des éléments de reporting au sein du Groupe,
- un service d'analystes répartis par unité opérationnelle et fonctionnelle, et dont l'objectif est de veiller à la réalisation des engagements économiques fixés ou approuvés par la direction du Groupe. La réconciliation des données de la consolidation avec les données de gestion, l'analyse des écarts avec l'état des

points en suspens à la date d'arrêté et l'analyse des postes sensibles (résultat exceptionnel, résultat financier lié aux opérations de change) permettent de fiabiliser les éléments transmis par les filiales dans le cadre du processus de remontée des comptes semestriels et annuels au contrôle de gestion.

Arrêtés des comptes sociaux

Les arrêtés des comptes sociaux sont réalisés dans le respect des principes et des normes comptables françaises. Les clôtures trimestrielles permettent d'anticiper et de valider partiellement des données à traiter pour les clôtures annuelles. Les analyses réalisées par les services de contrôle de gestion et de consolidation du Groupe Casino doivent in fine détecter toute erreur non préalablement détectée.

Communication financière

Les informations collectées, puis diffusées, suivent un processus précis afin de garantir la qualité et la fiabilité des données. Pour chaque typologie d'information, la Direction concernée est sollicitée directement : comptabilité, contrôle de gestion, expansion, finance et juridique. En outre, ces informations font l'objet d'analyses de cohérence et de recoupements.

La communication financière du groupe Mercialys repose notamment sur le respect des procédures édictées par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) et le respect du principe d'égalité des actionnaires.

La restitution de l'information s'effectue ensuite de différentes façons : réunions de présentation des résultats annuels et semestriels, publications trimestrielles du chiffre d'affaires, informations financières lors de l'Assemblée générale, rapport annuel, communiqués de presse, relations avec les analystes financiers et relations avec les investisseurs.

Conformité aux lois et règlements

Dans le cadre des missions qui lui sont imparties, le Secrétariat général suit notamment les risques juridiques pouvant être générés par les activités du Groupe Casino (droit de la consommation, concurrence, distribution, social, fiscal, environnement...). Plus généralement, il identifie les risques pouvant découler des comportements.

En matière de gestion de délégations des pouvoirs, le Groupe Casino s'est doté d'un outil informatique de suivi et de gestion.

La gestion des litiges et, le cas échéant, des contentieux, est assurée par le Secrétariat général avec les parties prenantes des filiales ou réseaux et l'appui des conseils extérieurs si nécessaire.

De nombreuses formations sont par ailleurs dispensées et une veille régulière est assurée dans chaque domaine du droit afin de suivre les évolutions législatives et réglementaires.

Investissements et travaux

Une procédure d'investissement, actualisée en 2003, est appliquée par toutes les filiales. Elle 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 reposant sur la théorie du capital économique. La rentabilité de l'investissement est appréciée par rapport au niveau de risque et en fonction de la nature du projet, de sa survaleur par rapport à la valeur de marché, d'une étude de marché réalisée par un expert indépendant et des travaux à réaliser.

Commercialisation et gestion locative

Chaque étape de la gestion locative (la commercialisation, la formalisation des contrats, l'encaissement des loyers et des charges, le renouvellement des baux, le recouvrement et le contentieux) est documentée par des procédures ou règles de gestion formalisées. La gestion quotidienne s'appuie sur une équipe de collaborateurs 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, magasins, entrepôts et bureaux, est suivie régulièrement. Le gardiennage des bâtiments est sous-traité à une société spécialisée qui assure également la surveillance des entrées/sorties des sites, la télésurveillance et la gestion du matériel. Ce prestataire effectue 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, cette société spécialisée assure la définition des besoins et les achats d'équipements, leur installation ainsi que leur maintenance.

Un ensemble de consignes de sécurité et de guides de formation existe dans chaque établissement.

Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce.

Exercice de dix mois clos le 31 octobre 2005

Mesdames, Messieurs les 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 de dix mois clos le 31 octobre 2005.

Il appartient au Président de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la Société.

Il nous appartient de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux selon la doctrine professionnelle applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des objectifs et de l'organisation générale du contrôle interne, ainsi que des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, présentés dans le rapport du Président ;
- prendre connaissance des travaux sous-tendant les informations ainsi données dans le rapport.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données concernant les procédures de contrôle interne 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 du dernier alinéa de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Paris, Lyon, le 12 avril 2006

Les Commissaires aux comptes

Ernst & Young Audit

Jean-Luc Desplat

Cabinet Didier Kling et associés

Didier Kling

Bernard Roussel



Comptes consolidés

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice de dix mois clos le 31 octobre 2005

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société Mercialys relatifs à l'exercice de dix mois clos le 31 octobre 2005, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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. Ces comptes ont été préparés pour la première fois conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

I - Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe "Règles et méthodes comptables" qui précise que les comptes comprennent à titre comparatif les données relatives à l'exercice 2004 de la société Patounor (devenue Mercialys), comptes d'une société sans activité, n'ayant pas nécessité de retraitements spécifiques.

II - 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 :

Comme indiqué dans la note 10 de l'annexe, les immeubles de placement ont fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants en 2005. Sur cette base, nous nous sommes assurés du caractère justifié de l'absence de provisions.

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.

III - Vérification spécifique

Par ailleurs, nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification 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 et Lyon, le 12 avril 2006

Les Commissaires aux comptes

Ernst & Young Audit

Jean-Luc Desplat

Cabinet Didier Kling et associés

Didier Kling Bernard Roussel

Compte de résultat consolidé

en milliers d'euros	notes	10/2005	12/2004
Revenus locatifs		3 359	0
Impôt foncier non récupéré		(22)	0
Charges locatives non récupérées		(49)	0
Charges sur immeubles		(99)	0
Loyers nets	2	3 189	0
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités		18	0
Autres charges	3	(329)	0
Amortissements et provisions sur immobilisations	4	(634)	0
Résultat opérationnel		2 244	0
Coût de l'endettement financier	6	(26)	0
Autres charges et produits financiers	7	257	
Résultat financier		230	
Impôt	8	(782)	0
Résultat net		1 692	0
dont intérêts minoritaires		2	0
dont part du Groupe		1 690	0
par action, en euros	notes	10/2005	12/2004
Résultat de base, part du Groupe	9	0,46	0,01
Résultat dilué, part du Groupe ⁽¹⁾	9	0,46	0,01

(1) Compte tenu de l'absence d'instrument de dilution, le résultat dilué par action est égal au résultat de base.

Bilan consolidé au 31 octobre 2005

Actifs

en milliers d'euros	notes	10/2005	12/2004
Immeubles de placement	10	893 107	0
Actifs financiers non courants	11	9 553	0
Actifs non courants		902 660	0
Clients	12	21 483	0
Autres créances	13	9 650	39
Compte courant Casino	14	235 617	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14	1 015	0
Actifs courants		267 765	39
Total actifs		1 170 425	39

Capitaux propres et passifs

en milliers d'euros	notes	10/2005	12/2004
Capital social		72 919	39
Primes d'émission et d'apport		1 022 351	0
Réserves		16 182	0
Résultat		1 692	0
Capitaux propres	15	1 113 144	39
dont part du Groupe		1 112 517	39
dont intérêts minoritaires		627	0
Passifs financiers non courants	17	21 288	0
Dette d'impôt exigible non courante	18	1 296	0
Passifs non courants		22 584	0
Dettes fournisseurs		12 816	1
Passifs financiers courants	17	1 094	0
Autres dettes courantes	18	20 330	0
Dette d'impôt exigible courante	18	458	
Passifs courants		34 697	1
Total capitaux propres et passifs		1 170 425	39

Variation des capitaux propres consolidés

en milliers d'euros	Capital	Réserves	Résultat consolidé	Capitaux propres Part du Groupe	Intérêts minoritaires	Capitaux propres totaux
Au 1^{er} janvier 2005	39			39	0	39
Opérations sur le capital	72 880	1 044 076		1 116 956	625	1 117 581
Frais imputés sur les capitaux propres		(6 168)		(6 168)		(6 168)
Résultat de l'exercice			1 690	1 690	2	1 692
Au 31 octobre 2005	72 919	1 037 908	1 690	1 112 517	627	1 113 144

Tableau consolidé des flux de trésorerie

en milliers d'euros	notes	10/2005	12/2004
Résultat net - Part du Groupe		1 690	0
Intérêts minoritaires		2	0
Résultat de l'ensemble consolidé		1 692	0
Dotations aux amortissements		634	0
Charges et produits calculés y compris actualisation		(29)	
Amortissements, provisions et autres éléments non décaissables		605	0
CAF		2 296	0
Charge d'impôt (y compris ID)	8	782	0
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt		3 079	0
Variation du BFR liée à l'activité		1 641	
Flux nets de trésorerie générés par l'activité		4 720	0
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		(1 641)	0
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières		0	0
Effet net de l'opération de constitution de Mercialis		10 437	0
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement		8 796	0
Augmentation et diminution de capital		223 161	0
Augmentation emprunts et dettes		0	0
Diminution emprunts et dettes		(45)	0
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement		223 116	0
Variation de trésorerie		236 632	0
Trésorerie nette d'ouverture		0	0
Trésorerie nette de clôture	14	236 632	0
Trésorerie au bilan		1 015	0
Compte courant Casino SA		235 617	0
Trésorerie nette de clôture		236 632	0

Annexe des comptes consolidés

I - Evénements de l'exercice

La Société, anciennement dénommée Patounor SA, a changé sa dénomination sociale en Mercialys SA en date du 22 août 2005.

Apports

Aux termes de traités d'apport signés le 23 août 2005, le Groupe Casino a transféré à Mercialys, sans effet rétroactif, dans le cadre d'apports partiels d'actifs 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, actuellement détenus par le Groupe Casino. Ce transfert a concerné 146 actifs immobiliers, un contrat de crédit-bail et les parts sociales de trois sociétés civiles immobilières détenues principalement par le Groupe Casino. Ces apports ont été réalisés sous la condition suspensive du règlement-livraison des actions offertes au marché dans le cadre de l'introduction en Bourse de la Société.

A la même date et sous les mêmes conditions, la SCI Vendôme Commerces, société filiale d'AXA, a pour sa part transféré la propriété d'un centre commercial situé à Angers.

Le montant de ces apports s'est élevé à 871,2 millions d'euros.

Introduction en Bourse

Afin de permettre la levée de fonds qui visent à se donner les moyens financiers de sa stratégie de croissance, et de bénéficier du statut fiscal des SIIC, la Société a décidé son introduction en Bourse. L'offre comportait un placement global garanti auprès d'investisseurs institutionnels et une offre à prix ouvert auprès du public et s'est traduite par une augmentation de capital et prime d'émission de 230,0 millions d'euros.

Les actions de la Société se négocient depuis le 14 octobre 2005 sur Euronext, Compartiment A (Euronext : FR0010241638 – MERY).

Clôture de l'exercice et option pour le régime SIIC

En 2005, la Société clôture deux exercices sociaux. Le premier exercice a été clos par anticipation le 31 octobre 2005 afin de permettre l'adoption par la Société du régime fiscal favorable des SIIC (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées). Ce premier exercice a une durée de 10 mois. L'exercice social suivant aura, par exception, une durée réduite à deux mois : ouvert le 1^{er} novembre, il sera clos le 31 décembre 2005.

En conséquence, les résultats au 31 octobre 2005 ne sont pas significatifs puisqu'ils n'intègrent les produits et les charges attachés aux actifs immobiliers apportés à la Société qu'à partir du 14 octobre 2005, date d'effet des apports.

Traitement comptable de l'opération de constitution de Mercialys

L'opération juridique d'apports des actifs a été traitée comptablement selon la méthode de l'acquisition. Cette méthode consiste à évaluer à leur juste valeur, les actifs acquis et les passifs assumés (incluant les passifs éventuels). Seuls les passifs identifiables satisfaisant aux critères de reconnaissance d'un passif chez l'entité acquise ont été comptabilisés lors de cette opération.

Les actifs et passifs acquis ont été évalués à la juste valeur en contrepartie des instruments de capitaux émis (nets des frais directement liés) détaillés dans la note 15. La détermination de ces justes valeurs a été effectuée sur une base provisoire en application des règles générales. Leur détermination définitive, dans le délai de 12 mois, sera susceptible de faire apparaître un écart d'acquisition.

En date du 25 janvier 2006, le Conseil d'administration a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés de Mercialys SA pour la période du 1^{er} janvier au 31 octobre 2005.

II - Règles et méthodes comptables

Base et contexte de préparation des états financiers consolidés

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés du groupe Mercialys au titre de l'exercice clos le 31 octobre 2005 sont établis selon les normes comptables internationales IAS / IFRS (les "IFRS") applicables à cette date et telles qu'approuvées par l'Union européenne à la date de préparation de ces états financiers.

La date de transition aux IFRS est le 1^{er} janvier 2004. Compte tenu de l'absence d'activité, l'application des normes IFRS n'a eu aucun impact pendant l'exercice 2004 et aucune réconciliation n'a été rendue nécessaire.

Dans le cadre de la préparation des comptes consolidés, le Groupe est amené à effectuer des estimations et à formuler des hypothèses qui affectent les montants de certains éléments d'actif et de passif, des produits et des charges ainsi que certaines informations figurant dans les états financiers. Les résultats définitifs peuvent diverger sensiblement de ces estimations, en fonction d'hypothèses ou de situations qui pourraient s'avérer différentes de celles envisagées. Les principales rubriques des états financiers qui peuvent faire l'objet d'estimations sont les suivantes :

- reconnaissance du revenu,
- dépréciation des créances douteuses,
- dépréciation des immeubles de placement.

Les états financiers reflètent les meilleures estimations, sur la base des informations disponibles à la date d'arrêté des comptes.

Périmètre et méthode de consolidation

Toutes les filiales sont placées sous le contrôle exclusif direct de la société mère et sont consolidées par intégration globale. Le contrôle est le pouvoir de diriger, directement ou indirectement, 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 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.

Le périmètre est donc constitué des sociétés :

Dénomination	N° SIREN	% d'intérêt et de contrôle
Mercialys	424 064 707	société mère
Mercialys Gestion	484 531 561	100,00 %
SCI Bourg-en-Bresse Kennedy	431 412 113	96,47 %
SCI Toulon Bon Rencontre	431 413 012	96,67 %
SCI Kerbernard	777 501 396	98,31 %

Toutes ces sociétés sont des sociétés françaises.

Date de clôture

Les sociétés du périmètre consolidé clôturant leurs comptes au 31 décembre, des comptes intermédiaires des filiales ont été établis pour les besoins des opérations de consolidation.

Classification du bilan

Les actifs et les passifs sont présentés séparément en éléments courants et en non courants.

La classification entre courant et non courant s'effectue en fonction du cycle d'exploitation de l'entreprise. Ce dernier correspond à la période s'écoulant entre l'acquisition d'actifs et leur réalisation sous forme de trésorerie ou d'équivalent de trésorerie. Pour le Groupe, le cycle d'exploitation est de 12 mois.

Immeubles de placement

Tous les actifs immobiliers détenus par le Groupe sont qualifiés d'immeubles de placement.

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par un propriétaire 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.

Après leur comptabilisation initiale, ils sont évalués au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur éventuelles.

Leur juste valeur est par ailleurs donnée dans l'annexe.

Prix de revient des immobilisations

Le principe de détermination de la valeur brute des immobilisations est décrit dans les différents paragraphes présentant l'opération de constitution de Mercialys.

Pour les immobilisations acquises, les frais d'acquisition sont incorporés au coût d'acquisition de ces immobilisations pour leur montant brut d'impôt. S'agissant d'immobilisations corporelles, ces frais viennent augmenter la valeur des actifs et suivent le même traitement.

Amortissements

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, protection incendie de la coque, et agencements. Les composants "Etanchéité toiture" et "Protection incendie de la coque" ne sont identifiés en tant qu'immobilisation séparée que lors des rénovations importantes. Dans les autres cas, ils ne sont pas séparés du composant "Gros œuvre".

Les amortissements pour dépréciations des actifs corporels sont calculés suivant le mode linéaire, avec une valeur résiduelle nulle. Les durées d'amortissement retenues pour les principaux postes sont les suivantes :

Nature des immobilisations	Durée
Agencements et aménagements des terrains	20 ans
Bâtiments, constructions (gros œuvre)	40 ans
Etanchéité de la toiture et Protection incendie de la coque	15 ans
Agencements modifications ou transformation de locaux	10 ans

Pour les biens reçus en apport, les durées d'amortissements concernant les agencements sont limitées à la durée d'utilisation résiduelle estimée.

Dépréciation des actifs

La norme IAS 36 définit les procédures qu'une entreprise doit appliquer pour s'assurer que la valeur nette comptable de ses actifs n'excède pas leur valeur recouvrable, c'est-à-dire le montant qui sera recouvré par leur utilisation ou leur vente.

La valeur recouvrable est issue des expertises auxquelles notre Groupe fait procéder, de manière régulière par des experts indépendants, et est estimée pour chaque Unité Génératrice de Trésorerie (UGT). Pour le groupe, l'UGT est définie comme étant le site.

Le test de dépréciation n'est effectué que lorsqu'il existe des indices révélant une altération de leur valeur. Celle-ci provient en général de changements importants dans l'environnement de l'exploitation des actifs ou d'une performance économique inférieure à celle attendue. Le test de dépréciation consiste à comparer la valeur nette comptable de l'actif à sa valeur recouvrable qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité. La valeur recouvrable est déterminée pour l'unité génératrice de trésorerie ou groupe d'unités génératrices de trésorerie auquel il appartient.

Location financement

L'immeuble dont le Groupe a la disposition par contrat de location financement est traité dans le bilan et le compte de résultat consolidé comme s'il avait été acquis par emprunt. En conséquence, les postes d'immobilisations corporelles ont reçu les montants financés à l'origine par le bailleur en contrepartie d'un "emprunt" inscrit au passif.

Les annuités de loyer sont éliminées et remplacées :

- par une dotation aux amortissements correspondant aux immobilisations concernées ;
- par une charge financière relative à l'emprunt.

Les biens en contrat de location financement sont amortis de façon linéaire sur leur durée de vie utile estimée de manière similaire aux autres immobilisations de même nature ou sur la durée du contrat si celle-ci est inférieure.

Actifs financiers non courants

Les actifs financiers non courants sont constitués des produits à recevoir des locataires dans le cadre des baux à construction ; en substance, la remise par le locataire au bailleur de la construction en fin de bail s'analyse comme un complément de loyer payable en nature et est étalé sur la durée du bail. A l'échéance, ce compte de produits à recevoir est soldé par un compte immobilisations.

Leur échéance étant supérieure à un an, leur montant est actualisé.

Clients et autres débiteurs

Les créances clients sont reconnues et comptabilisées pour le montant initial de la facture, déduction faite des provisions pour 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.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les liquidités et les placements à court terme soumis à un risque négligeable de changement de valeur, ayant une échéance de moins de trois mois à compter de la date d'acquisition.

Impôts exigibles et différés

La société Mercialys a opté pour le régime fiscal des SIIC (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées) qui lui sera applicable à compter du 1^{er} novembre 2005.

Ce régime exonère d'impôt les opérations de location d'immeubles et les plus-values de cession. En contrepartie de cette exonération, la Société sera tenue de distribuer 85 % de son résultat de location et 50 % de ses résultats de cession d'immeubles. L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité d'un impôt de sortie ("exit tax") au taux de 16,5 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres des filiales non soumises à l'impôt sur les sociétés.

La conséquence de l'exercice de cette option est qu'il n'existe plus, dans le périmètre actuel, ni plus-values latentes ni résultat de location d'immeubles susceptibles d'être imposées à l'avenir.

Passifs financiers

Ils sont comptabilisés au coût amorti.

Revenus locatifs

Les revenus locatifs sont constitués par la location des biens immobiliers faite par le Groupe 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 qui est étalé sur la durée 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 ; dans les cas où ces droits ne sont pas assimilables à des compléments de loyers, ils sont enregistrés en totalité en produits au cours de l'exercice de l'entrée dans les lieux du locataire.

Les loyers nets correspondent à la différence entre les revenus locatifs et les charges afférentes. Ces charges directement affectables aux sites regroupent les impôts fonciers et les charges locatives non refacturés aux locataires, ainsi que les charges sur immeubles. Ces charges ne comprennent pas les charges comptabilisées par la Société comme "Autres charges" et "Charges de personnel".

Résultat financier

Le résultat financier correspond à la charge financière attachée au crédit-bail et aux produits liés à la rémunération de la trésorerie.

Autres produits et charges opérationnels

Les autres produits et charges opérationnels incluent notamment les résultats de cession d'actifs.

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.

Résultat par action

Le résultat net par action est obtenu en rapportant le résultat net de la période au nombre moyen pondéré d'actions en circulation sur la période, sous déduction du nombre d'actions autodétenues.

Le nombre d'actions retenu pour le résultat net dilué par action est le nombre moyen pondéré d'actions potentiellement en circulation au cours de la période, après prise en compte des différents instruments de dilution.

Information sectorielle

En application d'IAS 14, le premier niveau d'information sectorielle est le secteur d'activité, le second est le secteur géographique.

Les sites sont regroupés en trois catégories : 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 actifs isolés.

Les grands centres commerciaux et les centres locaux de proximité sont composés de galeries marchandes et de grandes surfaces spécialisées, jouxtant un hypermarché ou un supermarché portant une enseigne du Groupe Casino.

Les actifs isolés comprennent les cafétérias Casino indépendantes, quelques supermarchés, supérettes et grandes surfaces spécialisées.

A ce jour, il n'y a qu'un seul secteur géographique, la Société n'étant dotée que d'un portefeuille d'actifs exclusivement situés en France. Cependant, à l'avenir, la Société ne s'interdisant pas de procéder à des investissements dans la zone euro, d'autres secteurs géographiques pourront être montrés.

III - Notes aux états financiers consolidés

Les tableaux suivants comportent des données arrondies individuellement. Les calculs arithmétiques effectués sur la base des éléments arrondis peuvent présenter des divergences avec les agrégats ou sous-totaux affichés.

Note 1 – Information sectorielle

Par secteur d'activité

en milliers d'euros				
31 octobre 2005	Grands centres	Centres locaux de proximité	Actifs isolés	Total consolidé
Revenus locatifs sectoriels	1 990	1 032	336	3 359
Résultat opérationnel avant amortissements et provisions	1 904	955	276	3 135
Amortissements des actifs sectoriels	(324)	(233)	(78)	(635)
Résultat non affecté				(257)
Résultat sectoriel	1 580	722	198	2 243
Valeur comptable des actifs sectoriels	557 192	258 568	86 900	902 660
Actifs non affectés				267 765
Total des actifs consolidés				1 170 425
Passifs sectoriels	18 847	3 001	533	22 381
Passifs non affectés				34 899
Total des passifs consolidés (hors capitaux propres)				57 280
Investissements	1 479	0	162	1 641

Au 31 octobre 2005, les actifs et passifs non affectés comprennent les créances et les dettes issues de la rétrocession des charges et produits de la période par les sociétés apporteurs.

Note 2 – Loyers nets

en milliers d'euros	10/2005	12/2004
Loyers	3 359	0
Droits d'entrée	0	0
Revenus locatifs	3 359	0
Impôt foncier	(275)	0
Refacturation aux locataires	253	0
Charges du foncier	(22)	0
Charges locatives	(870)	0
Refacturation aux locataires	821	0
Charges locatives non récupérées	(49)	0
Honoraires de gestion	(146)	0
Refacturation aux locataires	46	0
Charges sur immeubles	(99)	0
Loyers nets	3 189	0

Les droits d'entrée sont des coûts supplémentaires supportés par les locataires pour être présents dans les galeries et ainsi bénéficier de leur attractivité commerciale. Dans les cas où ces droits ne sont pas assimilables à des compléments de loyer, ils sont enregistrés en totalité en produits au cours de l'exercice de l'entrée dans les lieux du locataire.

Les autres charges comprennent notamment les loyers versés au titre des baux à construction et des baux emphytéotiques conclus par la Société, les honoraires versés à des tiers et les frais d'entretien non récupérables et non immobilisables des centres commerciaux.

Mercialys bénéficie des revenus liés aux immeubles depuis le 14 octobre, date d'effet des apports. Cette date se situant

au cours des périodes de facturation mensuelle ou trimestrielle des appels de loyers et de charges, les loyers nets présentés ci-dessus ont été rétrocédés à la Société par les sociétés apporteurs pour la période courant à partir du 14 octobre.

Note 3 – Autres charges

Les autres charges comprennent les frais liés aux ouvertures des nouveaux sites, la communication des centres et les coûts de structure. Ces derniers sont composés des dépenses de communication financière, 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) et des dépenses d'expertises du parc. Elles comprennent également la refacturation du personnel mis à disposition par L'Immobilière Groupe Casino.

Frais de développement

Les frais de développement dans le Groupe sont nuls pour la période.

Note 4 – Amortissements et provisions

en milliers d'euros	10/2005	12/2004
Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles	(619)	0
Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles en crédit-bail	(15)	0
Dotations aux amortissements	(634)	0
Dotations aux provisions	0	
Total amortissements et provisions	(634)	0

Note 5 – Autres produits et charges opérationnels

Les autres charges et produits opérationnels sont nuls pour la période.

Note 6 – Coût de l'endettement financier

en milliers d'euros	10/2005	12/2004
Produits intérêts du compte courant Casino	257	
Charges financières de crédit-bail	(20)	0
Coût de l'endettement financier brut	237	0
Total du coût de l'endettement financier net	237	0

La gestion de trésorerie est confiée par convention à Casino, Guichard Perrachon. La rémunération est fixée au taux EONIA majoré de 0,10 % et a généré un produit de 257 milliers d'euros sur la période.

Note 7 – Autres produits et charges financiers

en milliers d'euros	10/2005	12/2004
Autres charges financières	(6)	0
Charges financières	(6)	0
Total autres produits et charges financiers	(6)	0

Les autres produits et charges financiers représentent les intérêts sur les comptes courants des autres sociétés apparentées.

Note 8 – Impôts

Rapprochement entre la charge d'impôt et le résultat avant impôt

en milliers d'euros	10/2005	12/2004
Résultat net	1 690	0
Intérêts minoritaires	2	0
Charges d'impôt	(782)	0
Résultat avant impôt	2 473	0
Charge d'impôt théorique (34,93 % en 2005)	(831)	
Impact net des charges et des produits définitivement non déductibles/imposables	49	
Charge d'impôt effectif	(782)	0
Taux d'impôt en %	31,62 %	0,00 %

Note 9 – Résultat par action

Résultat de base, part du Groupe

	10/2005	12/2004
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	1 690	0
Nombre moyen pondéré d'actions sur la période	3 682 153	38 113
Par action (en euros)	0,46	0,01

Il n'existe pas d'instruments de dilution qui nécessiteraient le calcul d'un résultat par action dilué.

Note 10 – Immeubles de placement

Décomposition

en milliers d'euros	10/2005	12/2004
Terrains et agencements	545 597	0
Amortissements	(132)	0
	545 465	0
Constructions et agencements	348 438	0
Amortissements	(1 067)	0
	347 371	0
Autres immobilisations corporelles	273	0
Amortissements	(1)	0
	271	0
Immobilisations corporelles nettes	893 107	0

Variations

en milliers d'euros	Brut	Amt. et Pron.	Net
Au 1^{er} janvier 2005	0	0	0
Augmentation	894 308	(1 201)	893 107
Diminution			
Au 31 octobre 2005	894 308	(1 201)	893 107

L'augmentation correspond à l'acquisition des immeubles de Cusset et Chauray pour 1 626 milliers d'euros et aux apports réalisés par les sociétés IGC, Uranie, Dinetard, SFEHS, Les Béguines et Vendôme Commerces pour 892 667 milliers d'euros.

Dont immobilisations financées en crédit-bail

en milliers d'euros	10/2005	12/2004
Terrains	10 408	0
Constructions	10 408	0
Amortissements	(15)	0
	14 833	0
Immobilisations financées en crédit-bail	25 241	0

Les immeubles de placement sont évalués au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur éventuelles. La juste valeur des immeubles de placement est déterminée à partir d'évaluations réalisées par des experts externes au Groupe. L'évaluation est réalisée sur la base d'une valeur de marché ouvert, soutenue par des indicateurs du marché, conformément aux standards internationaux d'évaluation. Compte tenu de la proximité de la date des apports, la juste valeur au 31 octobre n'est pas sensiblement différente de la valeur comptabilisée.

Les opérations d'apport ayant été placées sous le régime fiscal des apports à une SIIC, la Société s'est engagée à conserver les actifs apportés pendant cinq ans. Le non-respect de cet engagement entraîne une pénalité fiscale égale à 25 % de la valeur d'apport de l'actif concerné.

Note 11 – Actifs financiers non courants

Autres immobilisations financières

en milliers d'euros	Variations
Au 1 ^{er} janvier 2005	0
Apports	9 523
Désactualisation	29
Au 31 octobre 2005	9 553

Note 12 – Clients

en milliers d'euros	10/2005	12/2004
Créances clients et comptes rattachés	21 483	0
Clients	21 483	0

Note 13 – Autres créances

en milliers d'euros	10/2005	12/2004
Autres créances	7 491	0
Créances diverses	759	39
Charges constatées d'avance	1 400	0
Autres créances	9 650	39

Les autres créances d'exploitation comprennent essentiellement une créance de TVA au titre des apports pour un montant de 7 142 milliers d'euros.

Note 14 – Compte courant Casino et trésorerie

Afin de faire bénéficier la Société d'une optimisation de sa gestion de trésorerie, une convention de compte courant avec Casino a été mise en place.

Le solde de trésorerie montré dans le tableau de flux de trésorerie est composé des comptes bancaires pour 1 015 milliers d'euros et du compte courant avec Casino pour 235 617 milliers d'euros.

Note 15 – Capitaux propres

Capital social et réserves liées au capital

Au 31 octobre 2005, après prise en compte de l'augmentation de capital, le capital est composé de 72 918 918 actions représentant 72 918 918 euros. La prime d'émission s'élève à 213 582 687,69 euros et les primes d'apport à 807 986 083,90 euros après imputation des frais liés aux apports et à l'introduction en Bourse pour un montant net d'impôt de 6 168 milliers d'euros.

en milliers d'euros	10/2005	12/2004
Début de l'exercice	39	39
Création de 13 000 titres souscrits par Casino SA	13	
Création de 178 892 titres par incorporation de réserves	179	
Création de 60 000 000 titres en rémunération des apports reçus	60 000	
Création de 12 688 913 titres émis sur le marché	12 688	
Fin de l'exercice	72 919	39

Note 16 – Dividende

Aucun dividende n'a été versé au cours de l'exercice. La Société entend, en 2006, distribuer 85 % du résultat pro forma 2005 correspondant à un exercice de 12 mois.

Note 17 – Passifs financiers

Décomposition

en milliers d'euros	10/2005	12/2004
Dettes financières diverses (dépôts de garantie reçus)	10 827	0
Emprunts de crédit-bail	10 461	0
Emprunts (part à plus d'un an)	21 288	0
Passifs financiers non courants	21 288	0
Emprunts de crédit-bail	1 094	
Emprunts (part à moins d'un an)	1 094	0
Passifs financiers courants	1 094	0

Les dépôts de garantie reçus sont remboursables lors du départ des locataires ou au plus tôt lors de la prochaine échéance triennale des baux. Le taux d'occupation des immeubles de la Société étant très élevé, cette "dette financière" constitue un financement quasi-permanent dont l'échéance n'est pas déterminable.

Le contrat de crédit-bail de Tours La Riche est à taux variable, Euribor 3 mois + 0,45 %.

L'échéancier des paiements minimaux actualisés et non actualisés au 31 octobre 2005 se décompose comme suit :

	Valeur non actualisée	Valeur actualisée
A moins d'un an	1 321	1 094
Entre un et cinq ans	5 633	4 764
A plus de cinq ans	6 155	5 697
	13 109	11 555

Ce contrat comporte une promesse de vente unilatérale consentie par le bailleur permettant au preneur de devenir, s'il le désire, propriétaire de l'immeuble à l'expiration du contrat pour un prix de 1 euro.

Note 18 – Autres dettes

en milliers d'euros	10/2005	12/2004
Avances et acomptes reçus sur commandes	51	
Dettes fiscales et sociales	2 031	
Dettes diverses	4 350	
Produits constatés d'avance	15 651	
Autres dettes	22 083	0

Les dettes fiscales et sociales comprennent pour 1 753 milliers d'euros le montant de l'*exit tax* qui sera payé sur la différence entre la valeur vénale et la valeur comptable des actifs lors de l'option pour le régime fiscal des SIIC, diminuée de l'économie d'impôt sur les frais liés aux opérations d'apport et d'augmentation de capital.

Les dettes diverses comprennent le solde restant à payer des frais engagés lors des opérations d'apport et d'augmentation de capital.

Note 19 – Engagements hors bilan

Les principaux engagements sont les suivants :

- Cautions bancaires reçues en garantie du bon paiement des loyers et des charges locatives : au 31 octobre 2005, elles s'élèvent à 1,4 million d'euros.
- Engagements de retraite pris par le Groupe vis-à-vis de ses salariés : néant.

Par ailleurs, il est précisé que :

- Le Groupe n'utilise pas d'instruments financiers dérivés.
- Aucun nantissement, hypothèque ou sûreté réelle ne porte sur un des actifs du Groupe.
- Le Groupe a reçu des sociétés apporteurs 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.

Note 20 – Engagements sur contrats de location

La quasi-totalité des baux consentis par la Société dans le cadre de son activité sont des baux commerciaux, quelques baux à construction ayant été consentis dans des cas spécifiques.

Les baux conclus par la Société 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 variable indexée sur le chiffre d'affaires du preneur exploitant le local commercial.

Pour les loyers variables, le loyer minimum garanti est calculé à partir de la valeur locative des locaux. Le loyer variable additionnel défini à la signature du bail sera dû par le preneur en cas de différence positive entre le pourcentage du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le preneur au cours de l'année civile considérée et le loyer de base.

A défaut de clause d'indexation spécifique dans le bail, l'indexation des loyers intervient à l'issue de chaque période triennale du bail. Pour l'ensemble des baux, le loyer de base, qu'il soit uniquement fixe ou à minimum garanti, est contractuellement indexé, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, sur l'indice ICC publié par l'INSEE.

Le montant des loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants :

en milliers d'euros	Au 31/10/2005
A moins d'un an	54 493
Entre un et cinq ans	73 958
A plus de cinq ans	19 642
	148 093

Note 21 – Risques de marché

La Société n'est soumise à aucun risque de taux, de change ou sur action.

Note 22 – Transactions avec les parties liées

La Société entretient un ensemble de relations contractuelles avec diverses sociétés du Groupe Casino. Les principales conventions sont présentées ci-dessous :

Baux consentis par la Société à des sociétés du Groupe Casino

Les loyers facturés par la Société, au 31 octobre 2005, au titre de 116 baux conclus avec Casino Cafétéria se sont élevés à 502 milliers d'euros.

Les loyers facturés par la Société, au 31 octobre 2005, au titre de 113 baux conclus avec diverses entités du Groupe Casino (TPLM, Distribution Casino France, Imagica et Banque du Groupe Casino) utilisant divers locaux situés dans les centres commerciaux de la Société étaient de 172 milliers d'euros.

Activités de Property Management

La Société a délégué à Sudeco, filiale d'IGC, 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.

Les honoraires versés par Mercalys à Sudeco au 31 octobre 2005 au titre de ses diverses missions se sont élevés à 137 milliers d'euros.

Convention de Partenariat avec Casino

La Société a conclu avec Casino une Convention de Partenariat dont l'objet est de concéder à la Société la possibilité d'accéder prioritairement à toute opération de promotion ou d'acquisition d'actif d'immobilier commercial conduite par le Groupe Casino seul ou dans le cadre d'un partenariat avec un tiers, entrant dans le cadre de l'activité de la Société (galeries marchandes et moyennes surfaces non-alimentaires).

Cette convention n'a pas eu d'effet au cours de l'exercice.

Convention de Prestations 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, en matière immobilière et en matière informatique. Le montant versé par Mercalys au titre de cette convention s'élève à 18 milliers d'euros au 31 octobre 2005.

Convention de Compte Courant et de Gestion de Trésorerie avec Casino

La Société a conclu une Convention de Compte Courant et de Gestion de Trésorerie avec le Groupe Casino. Le compte courant s'élève à 236 millions d'euros et les intérêts financiers à 257 milliers d'euros.

Par convention, les frais et honoraires liés à l'introduction en Bourse ont été répartis entre L'Immobilière Groupe Casino et Mercialys. Les frais supportés par Mercialys à ce titre se sont élevés à 3 302 milliers d'euros avant impôt (hors frais liés aux apports qui se sont élevés à 4 565 milliers d'euros).

Rémunérations brutes allouées aux organes d'administration et de direction :

Elles s'élèvent à 13 milliers d'euros sur l'exercice.

A la clôture de l'exercice, aucune option portant sur les actions de la Société n'est attribuée.

Note 23 – Identité de la société consolidante

Mercialys est consolidée par le Groupe Casino selon la méthode de l'intégration globale. Au 31 octobre 2005, Casino, Guichard-Perrachon, détient directement ou indirectement 75,29 % du capital de Mercialys.

Note 24 – Evénements postérieurs à la clôture

En date du 24 novembre 2005, la Société a opté pour le régime des SIIC (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées) qui lui sera applicable à compter du 1^{er} novembre 2005.

Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux

Exercice de dix mois clos le 31 octobre 2005

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice de 10 mois clos le 31 octobre 2005, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Mercialys, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations 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.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

II - 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 :

Comme indiqué dans la note "Règles et méthodes comptables" de l'annexe, les immobilisations corporelles ont fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants en 2005. Sur cette base, nous nous sommes assurés du caractère justifié de l'absence de provisions.

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.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'autres observations 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.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle, à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris et Lyon, le 12 avril 2006

Les Commissaires aux comptes

Ernst & Young Audit

Jean-Luc Desplat

Cabinet Didier Kling et associés

Didier Kling Bernard Roussel

Compte de résultat

en milliers d'euros	notes	10/2005	12/2004
Revenus locatifs		3 248	
Impôt foncier non récupéré		(21)	
Charges locatives non récupérées		(52)	
Charges sur immeubles		(78)	
Loyers nets	1	3 097	0
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités		0	
Amortissements et provisions sur immobilisations		(618)	
Provisions pour risques et charges		0	
Charges de personnel	2	0	
Charges externes	3	(409)	(1)
Résultat d'exploitation		2 070	(1)
Résultat financier	4	251	1
Résultat exceptionnel		(9)	
Impôt société		(782)	
Résultat net		1 530	0

Bilan au 31 octobre 2005

Actifs

en milliers d'euros	notes	10/2005	12/2004
Actif incorporel		13 612	
Actif corporel		837 616	
Amortissements		(617)	
		836 999	0
Titres de participation		11 996	
Total de l'actif immobilisé	6	862 607	0
Actif circulant			
Créances	7	40 745	39
Compte courant Casino	8	235 617	
Trésorerie	8	1 013	
Comptes de régularisation	9	1 400	
Total de l'actif circulant		278 775	39
Total de l'actif		1 141 382	39

Passifs

en milliers d'euros	notes	10/2005	12/2004
Capital et primes		1 095 270	38
Réserves		1	
Résultat		1 529	
Provision réglementée		10	
Capitaux propres	10	1 096 810	38
Emprunts et dettes financières	11	10 437	
Dettes	12	19 020	1
Comptes de régularisation	13	15 115	
Passif circulant		44 572	1
Total du passif		1 141 382	39

Tableau des flux de trésorerie

en milliers d'euros	notes	10/2005	12/2004
Résultat net		1 530	0
Dotations aux amortissements et provisions		627	0
Marge brute d'autofinancement		2 157	0
Variation du besoin de fonds de roulement		1 552	0
Flux net dégagé par l'activité		3 709	0
Acquisition d'immobilisations		(1 592)	0
Flux net lié aux opérations d'investissement		(1 592)	0
Augmentation et diminution de capital		224 076	0
Augmentation et diminution des emprunts		10 437	0
Flux net lié aux opérations de financement		234 513	0
Variation de trésorerie nette		236 630	0
Trésorerie nette d'ouverture		0	0
Trésorerie nette de clôture	9	236 630	0
Trésorerie		1 013	
Compte courant Casino		235 617	
Trésorerie nette de clôture		236 630	0

Annexe aux comptes sociaux

I - Faits caractéristiques de l'exercice

La Société, anciennement dénommée Patounor, a changé sa dénomination sociale en Mercialys en date du 22 août 2005.

Apports

Aux termes de traités d'apport signés le 23 août 2005, le Groupe Casino a transféré à Mercialys, sans effet rétroactif, dans le cadre d'apports partiels d'actifs 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 louées à des tiers, actuellement détenus par le Groupe Casino. Ce transfert a concerné 146 actifs immobiliers, un contrat de crédit-bail et les parts sociales de 3 sociétés civiles immobilières détenues principalement par le Groupe Casino. Ces apports ont été réalisés sous la condition suspensive du règlement livraison des actions offertes au marché dans le cadre de l'introduction en Bourse de la Société.

A la même date et sous les mêmes conditions, la SCI Vendôme Commerces, société filiale d'AXA, a pour sa part transféré la propriété d'un centre commercial situé à Angers.

Le montant de ces apports s'est élevé à 871,2 millions d'euros.

Introduction en Bourse

Afin de permettre la levée de fonds qui visent à se donner les moyens financiers de sa stratégie de croissance, et de bénéficier du statut fiscal des SIIC, la Société a décidé son introduction en Bourse. L'offre comportait un placement global garanti auprès d'investisseurs institutionnels et une offre à prix ouvert auprès du public et s'est traduite par une augmentation de capital de 230,0 millions d'euros.

Les actions de la Société se négocient depuis le 14 octobre 2005 sur Euronext, Compartiment A (Euronext : FR0010241638 – MERY)

Clôture de l'exercice et option pour le régime SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée)

En 2005, la Société clôture deux exercices sociaux. Le premier exercice a été clos par anticipation le 31 octobre 2005 afin de permettre l'adoption par la Société du régime fiscal favorable des SIIC. L'exercice social suivant aura, par exception, une durée réduite à deux mois : ouvert le 1^{er} novembre, il sera clos le 31 décembre 2005.

En conséquence, les résultats au 31 octobre 2005 ne sont pas significatifs puisqu'ils n'intègrent les produits et les charges attachés aux actifs immobiliers apportés à la Société qu'à partir du 14 octobre 2005, date d'effet des apports.

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, dans leur ensemble, identiques à celles connues jusqu'alors et ne font pas obstacle à la comparaison d'un exercice sur l'autre.

Immobilisations incorporelles

Le poste "Droit d'usage des crédits-bails" représente la valeur incorporelle des contrats de crédit-bail, qui se compose de la valeur du droit au bail pour la durée des contrats restant à courir jusqu'à leur terme, et de la valeur des promesses incluses dans ces contrats.

Lors de la levée d'option des contrats, les valeurs du droit au bail et des promesses de vente incluses dans ces contrats sont transférées en immobilisations corporelles. Avant les levées d'option, ces promesses de vente font l'objet d'un amortissement dérogatoire pour la part amortissable des immobilisations concernées.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition, ou d'apport.

Les immobilisations font l'objet d'un amortissement selon la méthode des composants.

Pour les constructions, quatre catégories de composants ont été identifiées : gros œuvre, étanchéité toiture et protection incendie de la coque, et agencements.

Les composants "Etanchéité toiture" et "Protection incendie de la coque" ne sont identifiés en tant qu'immobilisation séparée que lors des rénovations importantes. Dans les autres cas, ils ne sont pas séparés du composant "Gros œuvre".

Les amortissements pour dépréciations des actifs corporels sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif selon la spécificité de chaque immobilisation. 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
Agencements et aménagements des terrains	20 ans
Bâtiments, constructions (gros œuvre)	40 ans
Etanchéité toiture, Protection incendie de la coque	15 ans
Agencements, modifications ou transformation de locaux	10 ans

Pour les biens reçus en apport, les durées d'amortissement concernant les agencements sont limitées à la durée de vie résiduelle.

Pour l'ensemble des terrains et constructions, les valeurs nettes comptables sont comparées aux valeurs qui ressortent des expertises auxquelles notre Société fait procéder, de manière régulière par des experts indépendants. Lorsqu'il apparaît que ces dernières valeurs sont inférieures aux valeurs nettes comptables, une provision pour 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 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.

Immobilisations financières

Les titres de participation figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou leur valeur d'apport. Une provision pour 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.

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.

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 qui est étalé sur la durée 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 ; dans les cas où ces droits ne sont pas assimilables à des compléments de loyer, ils sont enregistrés en totalité en produits au cours de l'exercice de l'entrée dans les lieux du locataire.

Les loyers nets correspondent à la différence entre les revenus locatifs et les charges afférentes. Ces charges directement affectables aux sites regroupent les impôts fonciers et les charges locatives non 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".

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.

Figure dans ce poste l'amortissement dérogatoire des "droits d'usage des crédits-bails".

III - Notes sur le compte de résultat et le bilan

Note 1 – Loyers nets

en milliers d'euros	10/2005	12/2004
Loyers	3 248	0
Droits d'entrée	0	0
Revenus locatifs	3 248	0
Impôt foncier	(258)	0
Refacturations aux locataires	237	0
Impôt foncier non récupéré	(21)	0
Charges locatives	(837)	0
Refacturations aux locataires	785	0
Charges locatives non récupérées	(52)	0
Honoraires de gestion	(124)	0
Refacturations aux locataires	50	0
Autres charges	(4)	0
Charges sur immeubles	(78)	0
Loyers nets	3 097	0

Les droits d'entrée sont des coûts supplémentaires supportés par les locataires pour être présents dans les galeries et ainsi bénéficier de leur attractivité commerciale. Dans les cas où ces droits ne sont pas assimilables à des compléments de loyer, ils sont enregistrés en totalité en produits au cours de l'exercice de l'entrée dans les lieux du locataire.

Les autres charges comprennent notamment les loyers versés au titre des baux à construction et des baux emphytéotiques conclus par la Société, les honoraires versés à des tiers et les frais d'entretien non récupérables et non immobilisables des centres commerciaux.

Mercialys bénéficie des revenus liés aux immeubles depuis le 14 octobre, date d'effet des apports. Cette date se situant en cours des périodes de facturation mensuelle ou trimestrielle des appels de loyers et de charges, les loyers nets présentés ci-dessus ont été rétrocédés à la Société par les sociétés apportrices pour la période courant depuis le 14 octobre.

Note 2 – Frais de personnel

Au 31 octobre, aucun personnel titulaire d'un contrat de travail Mercialys n'est recensé.

Note 3 – Charges externes

Les charges externes comprennent les frais liés aux ouvertures des nouveaux sites, la communication des centres et les coûts de structure. Ces derniers sont composés des dépenses de communication financière, 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) et des dépenses d'expertises et de gestion du parc. Figure également dans ce poste la refacturation du personnel mis à disposition par L'Immobilier Groupe Casino.

Note 4 – Résultat financier

en milliers d'euros	10/2005	12/2004
Produits financiers	258	1
Charges financières	(7)	0
Résultat financier	251	1

La gestion de la trésorerie est confiée par convention à Casino, Guichard Perrachon. La rémunération est fixée au taux EONIA majoré de 0,10 % et a généré un produit de 257 milliers d'euros sur la période. Les autres produits et charges financiers représentent les intérêts sur les comptes courants des autres sociétés apparentées.

Note 5 – Impôt

Après déduction des frais liés aux opérations d'apport et d'introduction en Bourse, le résultat fiscal de l'exercice est négatif. A la suite de l'option pour le régime fiscal des SIIC en novembre 2005, le déficit ne pourra pas être utilisé, mais sera imputé sur la base de l'*exit tax*.

Les accroissements et allègements futurs d'impôt sont non-significatifs.

Note 6 – Immobilisations

Décomposition

en milliers d'euros	10/2005	12/2004
Droit d'usage des crédits-bails	13 612	0
Terrains et agencements	516 414	
Amortissements	(59)	
	516 355	0
Constructions et agencements	321 042	
Amortissements	(557)	
	320 485	0
Autres immobilisations corporelles	160	
Amortissements	(1)	
	159	0
Titres de participation	11 996	0
Immobilisations nettes	862 607	0

Les opérations d'apport ayant été placées sous le régime fiscal des apports à une SIIC, la Société s'est engagée à conserver les actifs apportés pendant cinq ans. Le non-respect de cet engagement entraîne une pénalité fiscale égale à 25 % de la valeur d'apport de l'actif concerné.

Variations

en milliers d'euros	Brut	Amortissements et provisions	Net
Au 1^{er} janvier 2004	0	0	0
Augmentations			0
Diminutions			0
Au 31 décembre 2004	0	0	0
Augmentations	863 224	(617)	862 607
Diminutions			0
Au 31 octobre 2005	863 224	(617)	862 607

Les augmentations s'expliquent par :

- les acquisitions de Cusset et Chauray auprès de L'Immobilier Groupe Casino pour 1 540 milliers d'euros,
- les opérations d'apport de biens et de parts sociales réalisées par les sociétés L'Immobilier Groupe Casino, Vendôme Commerces, Uranie, Dinetard, SFEHS, Les Béguines :
 - immobilisations incorporelles : 13 612 milliers d'euros,
 - immobilisations corporelles : 836 076 milliers d'euros,
 - titres de participation : 11 959 milliers d'euros.
- la souscription du capital de Mercialys Gestion pour 37 milliers d'euros.

Note 7 – Créances

Décomposition

en milliers d'euros	10/2005	12/2004
Créances clients	21 233	
Autres créances d'exploitation	18 549	
Comptes courants des sociétés apparentées	963	39
Créances	40 745	39

Les autres créances d'exploitation sont essentiellement constituées d'une créance de TVA au titre des opérations d'apport pour un montant de 7 142 milliers d'euros et de produits à recevoir des locataires dans le cadre des baux à construction pour un montant de 9 552 milliers d'euros ; 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 étalé sur la durée du bail. A échéance, ce poste est soldé par un compte d'immobilisation.

Dans cette rubrique sont comptabilisés des produits à recevoir pour un montant de 10 024 milliers d'euros, dont principalement :

- créances clients : 418 milliers d'euros,
- autres créances d'exploitation : 9 605 milliers d'euros.

Echéancier

en milliers d'euros	10/2005	12/2004
A moins d'un an	31 193	39
A plus d'un an	9 552	
Créances	40 745	39

Note 8 – Compte courant Casino et trésorerie

Afin de faire bénéficier la Société d'une optimisation de sa gestion de trésorerie, une Convention de Compte Courant avec Casino a été mise en place.

Le solde de trésorerie montré dans le tableau de flux de trésorerie est composé des comptes bancaires pour 1 013 milliers d'euros et du compte courant avec Casino pour 235 617 milliers d'euros.

Note 9 – Compte de régularisation

Ce poste permet la séparation des opérations entre les exercices et notamment le rattachement des charges et produits aux exercices concernés. Il est essentiellement composé de charges constatées d'avance, correspondant aux honoraires de gestion des mois de novembre et décembre.

Note 10 – Capitaux propres

Variation des capitaux propres, avant répartition du résultat

en milliers d'euros	Capital et primes	Réserves et résultat	Provisions réglementées	Capitaux propres
Au 1^{er} janvier 2004	38	0	0	38
Dividendes versés				0
Résultat de l'exercice				0
Au 31 décembre 2004	38	0	0	38
Augmentation	1 095 232			1 095 232
Affectation résultat				0
Dividendes versés				0
Résultat de l'exercice		1 530		1 530
Autres mouvements			10	10
Au 31 octobre 2005	1 095 270	1 530	10	1 096 810

L'augmentation du capital et des primes pour 2005 est liée :

- à la création de 13 000 titres souscrits par Casino SA,
- à la création de 178 892 titres par incorporation de réserves,
- à la création de 60 000 000 titres en rémunération des apports reçus,
- à la création de 12 688 913 titres émis sur le marché.

Au 31 octobre 2005, le capital est composé de 72 918 918 actions d'une valeur nominale de un euro.

De plus, il a été prélevé sur les primes d'apport et d'émission un montant de 6 169 milliers d'euros correspondant aux frais et charges liés aux apports et à l'introduction en Bourse de la Société, nets de l'économie d'impôt constatée.

Note 11 – Emprunts et dettes financières diverses

Décomposition

en milliers d'euros	10/2005	12/2004
Dettes financières diverses (dépôts de garantie reçus)	10 437	
Emprunts et dettes financières	10 437	0

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, cette "dette financière" constitue un financement quasi-permanent dont l'échéance n'est pas déterminable.

Note 12 – Dettes

Décomposition

en milliers d'euros	10/2005	12/2004
Dettes fournisseurs	12 733	1
Dettes fiscales et sociales	91	
Comptes courants des sociétés apparentées	1 849	
Autres dettes	4 347	
Dettes	19 020	1

Les autres dettes comprennent le solde restant à payer des frais engagés lors des opérations d'apport et d'introduction en Bourse. Dans cette rubrique sont comptabilisées des charges à payer pour un montant de 4 766 milliers d'euros, dont principalement :

- dettes fournisseurs : 396 milliers d'euros,
- dettes fiscales et sociales : 22 milliers d'euros,
- autres dettes : 4 347 milliers d'euros.

L'ensemble de ces dettes a une échéance inférieure à un an.

Note 13 – Comptes de régularisation

Ce poste permet la séparation des opérations entre les exercices et notamment le rattachement des charges et produits aux exercices concernés. Il est composé de produits constatés d'avance, correspondant aux revenus de location et refacturations d'impôt foncier des mois de novembre et décembre.

Note 14 – Engagements hors bilan

Les principaux engagements recensés sont les suivants :

- cautions bancaires reçues en garantie du bon paiement des loyers et des charges locatives pour un montant de 1 357 milliers d'euros,
- engagement de crédit-bail sur le site de Tours La Riche pour 13 109 milliers d'euros.

Echéancier du crédit-bail

en milliers d'euros	10/2005	12/2004
A moins d'un an	1 321	0
Entre un et cinq ans	5 633	0
A plus de cinq ans	6 155	0
Crédit-bail	13 109	0

Décomposition du crédit-bail si la Société avait financé ces biens à l'origine

en milliers d'euros	Terrain	Construction	Total
Valeur brute	10 408	14 848	25 256
Amortissement de l'exercice	0	(18)	(18)
Valeur nette des biens en crédit-bail	10 408	14 830	25 238

Par ailleurs, il est précisé que :

- Mercialis n'utilise pas d'instruments financiers dérivés,
- aucun nantissement, hypothèque ou sûreté réelle ne porte sur un des actifs de Mercialis,
- Mercialis a reçu des sociétés apporteurs 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.

Note 15 – Risques de marché

La Société n'est soumise à aucun risque de taux, de change ou sur action.

Note 16 – Eléments concernant les entreprises liées

en milliers d'euros	10/2005	12/2004
Actif		
Titres de participation	11 995	
Clients	19 876	
Comptes courants des sociétés apparentées	236 580	39
Passif		
Dettes fournisseurs	9 098	
Comptes courants des sociétés apparentées	1 849	
Résultat		
Produits financiers	258	1
Charges financières	(7)	0

Note 17 – Rémunérations

Les rémunérations brutes allouées aux organes d'administration et de direction se sont élevées à 20 milliers d'euros.

Note 18 – Consolidation

Mercialys SA est incluse dans le périmètre de consolidation de la société Casino, Guichard-Perrachon.

Note 19 – Tableau des filiales et participations

			Quote-part du capital détenu en %	Nombre de titres détenus	Valeur d'inventaire en euros des titres détenus		Chiffre d'affaires hors taxes exercice 2005	Résultat (+ ou -) exercice 2005
Capitaux propres								
Sociétés	Capital	Autres capitaux propres			Brute	Nette		
SCI Kerbernard	451 249	108	98,31	2 910	6 250 891	6 250 891	713 418	715 048
SCI Bourg-en-Bresse	914 400	1 217	96,47	57 884	3 340 833	13 340 833	148 344	60 916
SCI Toulon Bon Rencontre	571 500	535	96,67	36 250	2 367 291	2 367 291	116 148	868 391
SAS Mercialys Gestion	370 000	0	100,00	37 000	37 000	37 000	17 729	(52 372)
Total	-	-	-	-	11 996 016	11 996 016	-	-

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Article L. 225-40 du Code de commerce

Exercice de dix mois clos le 31 octobre 2005

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article 92 du décret du 23 mars 1967, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes de la profession ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Convention de partenariat

- **Personne concernée** : Société Casino, Guichard-Perrachon
- **Date d'autorisation du Conseil d'administration** : 5 septembre 2005
- **Date de conclusion de la convention** : 8 septembre 2005
- **Date d'expiration de la convention** : 31 décembre 2010
- **Nature, objet et modalités de la convention** : Casino, Guichard-Perrachon, concède à Mercialys la possibilité d'accéder prioritairement à toute opération de promotion ou d'acquisition d'actif immobilier commercial, conduite par le Groupe Casino, seul ou en partenariat avec des tiers, entrant dans le cadre de l'activité de Mercialys.

En cas d'opération de promotion, le prix d'achat consenti à Mercialys pour exercer son option est arrêté pour une période courant jusqu'au 31 décembre 2006, sur la base d'un taux de capitalisation de 8 % pour les galeries marchandes et de 8,5 % pour les moyennes surfaces isolées.

A compter du 1^{er} janvier 2007, le prix sera arrêté sur la base d'un taux de capitalisation, révisable annuellement, arrêté d'un commun accord entre les parties qui prendront en considération, notamment, les conditions du marché.

En cas d'opération d'acquisition, Mercialys bénéficiera du droit d'acquérir les actifs concernés aux conditions consenties au Groupe Casino par le cédant.

Cette convention est demeurée sans exécution au titre de l'exercice clos le 31 octobre 2005.

Convention de compte courant et de gestion de trésorerie

- **Personne concernée** : Société Casino, Guichard-Perrachon
- **Date d'autorisation du Conseil d'administration** : 5 septembre 2005
- **Date de conclusion de la convention** : 8 septembre 2005
- **Durée de la convention** : en vigueur tant que Casino, Guichard-Perrachon, détiendra le contrôle de Mercialys

- **Nature, objet et modalités de la convention** : conformément à l'article L. 511-7 du Code monétaire et financier, les sociétés Mercialys et Casino, Guichard-Perrachon, conviennent d'établir entre elles un compte courant destiné à enregistrer tous versements, retraits ou avances de sommes qui pourront être effectués réciproquement entre elles.

Afin d'assurer la coordination des besoins ou des excédents de trésorerie et d'en optimiser la gestion, Mercialys confie à Casino, Guichard-Perrachon, la gestion de tous comptes ouverts au nom de Mercialys à la Société Générale.

Le solde créditeur du compte courant ainsi créé est rémunéré au taux EONIA majoré de 10 points de base.

A la clôture de l'exercice, le 31 octobre 2005, le compte courant présente un solde de 235 360,0 milliers d'euros en faveur de Mercialys tandis que les produits financiers acquis par votre Société s'élève à 257,3 milliers d'euros au titre du même exercice.

Contrat de garantie et de placement

- **Personnes concernées** : Monsieur Jacques Ehrmann, Société L'Immobilier Groupe Casino
- **Date d'autorisation du Conseil d'administration** : 11 octobre 2005
- **Nature, objet et modalités de la convention** : dans le cadre de la procédure d'admission de ses actions aux négociations sur Euronext, Mercialys a conclu un contrat de garantie et de placement avec les banques chefs de file, co-chefs de file et co-managers.

Dans la mesure où la réalisation définitive des apports consentis à Mercialys était subordonnée à l'introduction en Bourse de cette dernière, la société apporteuse, L'Immobilier Groupe Casino, se trouverait indirectement intéressée à cette convention.

Le contrat de garantie et de placement ainsi conclu avec les banques a donné lieu à une rémunération globale de 1 834,1 milliers d'euros. En application de la convention de répartition relatée ci-après, la quote-part supportée par votre Société s'élève à 1 450,7 milliers d'euros, le solde étant pris en charge par L'Immobilier Groupe Casino.

Convention de répartition entre Mercialys et la société L'Immobilier Groupe Casino des frais liés aux apports immobiliers et à l'introduction en Bourse

- **Personnes concernées** : Monsieur Jacques Ehrmann, Société L'Immobilier Groupe Casino (IGC)
- **Date d'autorisation du Conseil d'administration** : 1^{er} décembre 2005
- **Nature, objet et modalités de la convention** : la filialisation de Mercialys par voie d'apports des actifs immobiliers à usage de galerie marchande détenus par L'Immobilier Groupe Casino et l'introduction en Bourse constituent un ensemble d'opérations complexes et indivisibles.

La répartition des frais et charges générés par les diverses opérations entre les deux sociétés a été effectuée en tenant compte des objectifs visés par elles et des intérêts propres à chacune d'elle. Les modalités de répartition suivantes ont été arrêtées par le Conseil d'administration :

Nature	q/p Mercialys	q/p IGC
Découpage "ALFUL"		100 %
Droit d'enregistrement, frais et émoluments notaire	100 %	
Audits et conseils		
"Due diligences", travaux juridiques préparatoires à l'opération		100 %
Honoraires des Commissaires aux apports et Commissaires aux comptes	100 %	
Etudes fiscales		100 %
Assistance juridique au titre de l'introduction en Bourse	77 %	23 %
Banques et conseils		
Honoraires relatifs à l'apport par AXA de la galerie commerciale d'Angers	100 %	
Honoraires et commissions relatifs à la conception et à la préparation de l'opération		100 %
Commission de placement, de garantie et de direction	80 %	20 %
Communication et autres frais	50 %	50 %
Expertises immobilières		100 %
Frais Euronext et AMF	100 %	

En application de ces dispositions, la charge supportée par Mercialys s'élève à un montant de 7 866,6 milliers d'euros HT qui se détaille ainsi :

Nature de la charge	Montant (en milliers d'euros)
Droit d'enregistrement, frais et émoluments notaire	3 250,1
Audits et conseils	1 415,0
Banques et conseils	1 850,7
Communication et autres frais	782,2
Frais Euronext et AMF	568,6
Total	7 866,6

Contrat de licence de marque conclue avec la société L'Immobilière Groupe Casino

- **Personnes concernées** : Monsieur Jacques Ehrmann, Société L'Immobilière Groupe Casino
- **Date d'autorisation du Conseil d'administration** : 5 septembre 2005
- **Date de conclusion de la convention** : 8 septembre 2005
- **Nature, objet et modalités de la convention** : au titre de cette convention, L'Immobilière Groupe Casino concède gratuitement à Mercialys, pour une durée de 10 ans, renouvelable tacitement, un droit d'exploitation non exclusif, sur le territoire français portant sur la marque "Cap Costières".

Mercialys dispose, en outre, d'un droit prioritaire d'achat de cette marque, en cas d'intention de vente par son propriétaire.

Lyon et Paris, le 12 avril 2006

Les Commissaires aux comptes

Ernst & Young Audit

Jean-Luc Desplat

Cabinet Didier Kling et associés

Didier Kling

Bernard Roussel



Résolutions

Première résolution

(Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 octobre 2005)

L'Assemblée générale ordinaire, connaissance prise des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, approuve les comptes de l'exercice social, d'une durée exceptionnelle de 10 mois, clos le 31 octobre 2005 tels qu'ils lui sont présentés, avec toutes les opérations qu'ils traduisent ou qui sont mentionnées auxdits rapports, les comptes de cet exercice se soldant par un bénéfice de 1 529 335,20 euros.

Elle prend acte, en outre, de l'imputation sur le compte "Primes d'émission" de la somme de 6 169 milliers d'euros correspondant au montant des frais, nets d'impôts, liés aux opérations d'apports et d'augmentation de capital dans le cadre de l'introduction en Bourse de la Société, conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée générale des actionnaires du 26 septembre 2005.

Deuxième résolution

(Affectation du résultat)

L'Assemblée générale ordinaire, sur la proposition du Conseil d'administration, décide d'affecter ainsi qu'il suit le résultat de l'exercice clos le 31 octobre 2005.

en euros		
Bénéfice de l'exercice		1 529 335,20
Dotation de la réserve légale	(-)	76 466,76
Report à nouveau de l'exercice 2004	(+)	571,64
Bénéfice distribuable	(=)	1 453 440,08
Affectation au compte report à nouveau		1 453 440,08

L'Assemblée générale prend acte qu'il n'a pas été procédé à une distribution de dividendes au titre des trois précédents exercices.

Troisième résolution

(Conventions réglementées)

L'Assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce, approuve ledit rapport et les conventions qui y sont énoncées.

Quatrième résolution

(Approbation des comptes consolidés au 31 octobre 2005)

L'Assemblée générale ordinaire, connaissance prise des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 octobre 2005 tels qu'ils lui sont présentés et faisant ressortir un résultat net de l'ensemble consolidé, part du Groupe, de 1 690 milliers d'euros.

Mandats et fonctions des membres du Conseil d'administration

Monsieur Jacques Ehrmann

Président-Directeur Général

Né le 13 février 1960, 46 ans

Date de nomination : 22 juillet 2005

Fin de mandat : Assemblée générale 2008

Autres mandats et fonctions exercés en 2005

- Directeur des activités immobilières et expansion de Casino ;
- Membre du Comité de Direction Générale du Groupe Casino ;
- Président des sociétés L'Immobilier Groupe Casino, IGC Promotion et Mercialis Gestion ;
- Représentant de la société L'Immobilier Groupe Casino, Président de la société Uranie ;
- Représentant de la société L'Immobilier Groupe Casino, Gérant des sociétés Fructidor SNC, SCI du Buquet et SCI ZAC du Roubaud Saint-Jean ;
- Représentant permanent de la société Asinco au Conseil d'administration de la société Financement Gestion Administration et Contrôle (FIGEAC) ;
- *Director* des sociétés BIG C Supercenter plc, Far Eastern Geant Co Ltd, Geant International BV, Geant Foncière BV, Bergsaar BV et Coboop BV ;
- Membre du Conseil de surveillance de la société Editions Lefebvre Sarrut ;
- Administrateur de la société Viveo Group

Monsieur Géry Robert-Ambroix

Directeur Général Délégué, non-administrateur

Né le 13 août 1966, 40 ans

Date de nomination : 22 août 2005

Autres mandats et fonctions exercés en 2005

- Directeur de la gestion d'actifs et du crédit-bail immobilier du groupe Affine.

Monsieur Bernard Bouloc

Administrateur

Né le 15 juin 1936, 70 ans

Date de nomination : 26 septembre 2005

Fin de mandat : Assemblée générale 2008

Autres mandats et fonctions exercés en 2005

- Professeur agrégé de droit, auteur de nombreux ouvrages juridiques dont *Le Précis Dalloz de Droit Pénal* et de *Procédure Pénale* et le *Guide Pénal du Chef d'Entreprise*
- Rédacteur et chroniqueur auprès de différentes revues spécialisées telles que *La Revue des Sociétés*, *RTDCom*, *La Revue de Sciences Criminelles* et *Lamy Affaires*.

Monsieur Jacques Dumas

Administrateur

Né le 15 mai 1952, 54 ans

Date de nomination : 22 août 2005

Fin de mandat : Assemblée générale 2008

Autres mandats et fonctions exercés en 2005

- Directeur Général Adjoint de la société Groupe Euris ;
- Conseiller du Président de la société Casino, Guichard-Perrachon ;
- Président-Directeur Général de la société La Bruyère ;
- Président des sociétés Alpétrol et Kerrous ;
- Administrateur des sociétés Monoprix, Groupe Go Sport et Rallye ;
- Représentant permanent de la société Groupe Euris au Conseil d'administration de la société Foncière Euris ;
- Représentant permanent de la société L'Habitation Moderne de Boulogne au Conseil d'administration de la société AM Finances ;
- Administrateur de la Fondation Euris ;
- Gérant de la société SCI Cognacq-Parmentier.

Monsieur Pierre Féraud

Administrateur

Né le 28 septembre 1940, 66 ans

Date de nomination : 26 septembre 2005

Fin de mandat : Assemblée générale 2008

Autres mandats et fonctions exercés en 2005

- Directeur de la société Parande ;
- Président-Directeur Général de la société Foncière Euris ;
- Président du Conseil d'administration des sociétés Carpinienne de Participations et Marigny Belfort ;
- Président de la société Mermoz Kléber ;
- Administrateur de la société Rallye ;
- Représentant permanent de la société Groupe Euris au Conseil d'administration de la société Finatis ;
- Représentant permanent de la société Foncière Euris au Conseil d'administration des sociétés Apsys International, Marignan Consultants et Casino, Guichard-Perrachon ;
- Représentant permanent de la société Matignon Diderot au Conseil d'administration de la société Euris ;
- Représentant de la société Foncière Euris, Président des sociétés Marigny Concorde, Marigny Elysées, Marigny Expansion, Marigny Foncière, Marigny Perrier, Matignon Moselle, Marigny Participations, Marigny Valbréon, Marigny Tours, Matignon Abbeville, Matignon Bail, Matignon Corbeil Centre et Les Moulins à Vent ;
- Gérant des sociétés Centrum NS Sarl, SNC Marigny Garonne, Alexanderplatz Voltaire strasse GmbH, Alexa Holding GmbH, Alexa Shopping Centre GmbH, SCI Le Parc Agen Boe, SCI Le Parc Alfred Daney, SCI Caserne de Bonne, SCI Les Deux

Lions, SCI Les Halles de Bord de Loire, SCI Palais des Marchands, SCI Ruban Bleu Saint-Nazaire et SCI Apsys Robert de Flers ;

- Représentant de la société Foncière Euris, Gérant des sociétés SCI Hôtel d'Arc 1800, SCI Sofaret, SCI Les Herbiers, SCI Pont de Grenelle et SNC Alta Marigny Carré de Soie ;
- Représentant de la société Marigny Elysées, cogérant 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, cogérant de la société SNC Centre Commercial Porte de Châtillon ;
- Représentant de la société Marigny Valbréon, cogérant de la Société d'Aménagement Valbréon ;
- Représentant de la société Matignon Abbeville, gérant des sociétés Centrum K Sarl et Centrum J Sarl.

Monsieur Gérard Koenigkheit

Administrateur

Né le 10 septembre 1949, 57 ans

Date de nomination : 26 septembre 2005

Fin de mandat : Assemblée générale 2008

Autres mandats et fonctions exercés en 2005

- Conseiller du Président de la société Rallye ;
- Président des sociétés Editeurs et Saris ;
- Administrateur de la société Equigest ;
- Gérant des sociétés Arina et SNC Euriscom.

Monsieur Philippe Moati

Administrateur

Né le 2 juillet 1962, 44 ans

Date de nomination : 26 septembre 2005

Fin de mandat : Assemblée générale 2008

Autres mandats et fonctions exercés en 2005

- Professeur à l'Université Paris VII ;
- Directeur de recherche au Centre de Recherche pour l'Etude et l'Observation des Conditions de vie - CREDOC ;
- Membre de la Commission des comptes commerciaux de la Nation.

Monsieur Eric Sasson

Administrateur

Né le 3 janvier 1964, 42 ans

Date de nomination : 26 septembre 2005

Fin de mandat : Assemblée générale 2008

Autres mandats et fonctions exercés en 2005

- Gérant de la société Carlyle Real Estate Advisors France.

Madame Catherine Soubie

Administrateur

Née le 20 octobre 1965, 41 ans

Date de nomination : 26 septembre 2005

Fin de mandat : Assemblée générale 2008

Autres mandats et fonctions exercés en 2005

- Directeur Général Adjoint de la société Rallye ;
- Représentant permanent de la société Groupe Euris au Conseil d'administration de la société Rallye ;
- Représentant permanent de la société Finatis au Conseil d'administration de la société Casino, Guichard-Perrachon ;
- Représentant permanent de la société Miramont Finance et Distribution au Conseil d'administration de la société Groupe Go Sport ;
- Gérant de la société Bozart.

Monsieur Pierre Vaquier

Administrateur

Né le 30 décembre 1956, 50 ans

Date de nomination : 26 septembre 2005

Fin de mandat : Assemblée générale 2008

Autres mandats et fonctions exercés en 2005

- Président des sociétés Colisée Gérance et de FDV Venture ;
- Directeur Général Délégué, administrateur, de la société AXA REIM ;
- Président-Directeur Général de la société AXA REIM France ;
- Représentant permanent de la société AXA REIM France au Conseil d'administration de la SICAV AXA Aedificandi ;
- Membre du Comité de Direction des sociétés AXA Suduiraut et AXA Cantenac Brown ;
- Administrateur des sociétés Logement Français, Bail Investissement, EIP Luxembourg Management Company SARL, EOIV Manangement Company SARL, AXA REIM Iberica, FDV II Venture, Ahorro Familiar, EIP Participation S1 SARL, EIP Participation S2 SARL et EOIV ;
- Membre du Conseil de surveillance de la société Foncière des régions.

Société Casino, Guichard-Perrachon

Administrateur

Société anonyme au capital de 171 205 156,35 euros

Siège social : 24, rue de la Montat – 42100 Saint-Etienne

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

Date de nomination : 19 août 1999

Fin de mandat : Assemblée générale 2008

Autres mandats et fonctions exercés en 2005

- Président des sociétés Distribution Casino France et Nésitic ;
- Administrateur des sociétés Ségisor, Smilodon et Loire Télé SAEML ;
- Membre du Conseil de surveillance de la société Geimex.

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

- Monsieur Jacques Tierny, Directeur Général Adjoint Exécutif en charge des Finances et de l'Administration de la société Casino, Guichard-Perrachon.

Né le 7 janvier 1954, 52 ans

Autres mandats et fonctions exercés en 2005

- Membre du Comité de Direction Générale du Groupe Casino ;
- Président de la société Casino Cafétéria ;
- Président du Conseil de surveillance de la société Franprix Holding ;
- Administrateur de la Société Financière de Gestion et de Participation (SOFIGEP) et de la SICAV Slivarente ;
- *Member of the Supervisory Board* des sociétés Companhia Brasileira de Distribuição (CBD) et Laurus ;
- *Director* des sociétés BIG C Supercenter Plc, Geant Holding BV et Marushka BV.

Société L'Immobilière Groupe Casino

Administrateur

Société par actions simplifiée au capital de 100 089 304 euros
Siège social : 24, rue de la Montat – 42100 Saint-Etienne
N° d'identification : 428 269 856 RCS Saint-Etienne

Date de nomination : 22 août 2005

Fin de mandat : Assemblée générale 2008

Autres mandats et fonctions exercés en 2005

- Président des sociétés Dinetard, Les Béguines et Uranie ;
- Gérant des sociétés Canerousse SNC, Fructidor SNC, SCI Actimmo, SCI Bourg-en-Bresse Kennedy, SCI Centre Commercial Kerbernard, SCI de Cavernes, SCI de l'Océan, SCI du 35, rue de la Montat, SCI du Buquet, SCI du Plateau des Glières, SCI du Supermarché de Longevil, SCI Hénolan, SCI Immoléard, SCI Litzler, SCI Maucaillou, SCI Proximmo, SCI Stoupale, SCI du Supermarché d'Habsheim, SCI Toulon Bon Rencontre, SCI ZAC du Roubaud Saint-Jean, SNC de Périaz, Sodérip SNC et Vendolonne SNC ;
- Administrateur de la société Sémalp.

Représentant permanent de la société L'Immobilière Groupe Casino au Conseil d'administration

Monsieur Thierry Bourgeron,
Né le 22 juin 1953, 53 ans

Autres mandats et fonctions exercés en 2005

- Directeur des Ressources Humaines et de la Communication du Groupe Casino ;
- Membre du Comité de Direction Générale du Groupe Casino ;
- Directeur Général de la société Casino Services ;
- Gérant de l'Institut Pierre Guichard ;
- Administrateur de la société Groupe Go Sport ;
- *Director* des sociétés BIG C Supercenter Plc et Smart & Final Inc.

Afin de faciliter la lecture du présent document, le tableau thématique suivant permet d'identifier les informations minimales requises par l'annexe I du règlement (CE) n° 809/2004 de la commission du 29 avril 2004.

Tableau de concordance

1.	Personnes responsables	142
2.	Contrôleurs légaux des comptes	52
3.	Informations financières sélectionnées	8
4.	Facteurs de risque	77
5.	Informations concernant l'émetteur	
5.1.	Histoire et évolution de la Société	
5.1.1.	Dénomination sociale	132
5.1.2.	Lieu et numéro d'enregistrement	132
5.1.3.	Date de constitution et durée de la Société	132
5.1.4.	Siège social, forme juridique et législation applicable	132
5.1.5.	Historique de la Société	142
5.2.	Investissements	31
6.	Aperçu des activités	
6.1.	Principales activités	6/22
6.2.	Principaux marchés	22
7.	Organigramme	
7.1.	Place de la Société au sein du Groupe Casino	140
7.2.	Organigramme du groupe Mercialis	76
8.	Propriétés immobilières, Usines et Equipements	
8.1.	Propriétés immobilières	22
8.2.	Aspects environnementaux liés à la détention des actifs immobiliers par la Société	68/84/86
9.	Examen de la situation financière et du résultat	
9.1.	Situation financière	15
9.2.	Résultat d'exploitation	18
10.	Trésorerie et capitaux	19
11.	Recherche et développement, brevets et licences	142
12.	Information sur les tendances susceptibles d'influer l'exercice en cours	78
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	41
14.2.	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la Direction Générale	51
15.	Rémunérations et avantages	
15.1.	Rémunérations versées et avantages en nature	48
15.2.	Pensions, retraites et autres avantages	48
16.	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
16.1.	Mandats des membres des organes d'administration et de direction	42
16.2.	Informations sur les contrats de services liant les membres du Conseil d'administration à la Société ou à l'une quelconque de ses filiales	73/74
16.3.	Comités du Conseil d'administration	55
16.4.	Déclaration relative au Gouvernement d'entreprise	41
17.	Salariés	
17.1.	Ressources humaines	68
17.2.	Participations et stock-options	69/70
17.3.	Participation et intéressement du personnel	69
18.	Principaux actionnaires	
18.1.	Répartition du capital et des droits de vote	141
18.2.	Actionnaire majoritaire	140
18.3.	Déclaration relative au contrôle de la Société par l'actionnaire majoritaire	51

19.	Opérations avec des apparentés	71
20.	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats	
20.1.	Comptes sociaux au 31 décembre 2005 et au 31 octobre 2005	110
20.2.	Comptes pro forma 2005 et pro forma 2004	121
20.3.	Comptes consolidés au 31 décembre 2005, au 31 octobre 2005	92
20.4.	Rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2005	91
20.5.	Rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux au 31 décembre 2005	109
20.6.	Comptes sociaux et consolidés clos au 31 octobre 2005	
	Rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 octobre 2005	158
	Rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux au 31 octobre 2005	170
20.7.	Politique de distribution des dividendes	38
20.8.	Procédure judiciaire et d'arbitrage	87
20.9.	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	20
21.	Informations complémentaires	
21.1.	Renseignements de caractère général concernant le capital social	
21.1.1.	Montant du capital souscrit	137
21.1.2.	Actions détenues en propre	37
21.1.3.	Historique du capital	139
22.	Acte constitutif et statuts	
22.1.	Objet social	132
22.2.	Stipulations statutaires relatives aux organes d'administration et de direction – Règlement intérieur du Conseil d'administration	134
22.3.	Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions	134
22.4.	Modifications du capital et des droits attachés aux actions	135
22.5.	Assemblées générales	135
22.6.	Convention d'actionnaires	38
22.7.	Franchissement de seuils statutaires	36
23.	Contrats importants	72
24.	Documents accessibles au public	137
25.	Informations sur les participations	76



L'autorité des Marchés Financiers, conformément aux articles 211-1 à 211-42 du règlement général de l'AMF a enregistré le présent document de référence le 11 mai 2006 sous le numéro R.06-054.
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.

Les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- les comptes sociaux de l'exercice 2004 établis en application des normes comptables françaises, ainsi que le rapport des contrôleurs légaux y afférant figurent en pages 150 et 161 du document de base 2005 déposé à l'AMF le 30 août 2005 sous le numéro I.05-111 ;
- les comptes pro forma 2004 de l'exercice 2004 établis en application des normes comptables internationales, ainsi que le rapport des contrôleurs légaux y afférant, figurent en pages 135 et 145 du document de base 2005 déposé à l'AMF le 30 août 2005 sous le numéro I.05-111 ;

Design, conception et réalisation : Franklin Partners - 01 42 12 21 67.

Crédits photos : © Stone+ - Zubin Shroff ; © Richard Pak ; © Bruno Garcin-Gasser ; © Brendan Byrne/Digitalvision ; © IT Stock/Agencelmages ; © Photonica – Richard Kolker ; © Corbis ; Photothèque Mercialys ; © Jean-Marie Huron.



Direction de la Communication - Mercialys
58-60, avenue Kléber | 75116 | Paris | France
www.mercialys.com