RAPPORT ANNUEL 2007

mercialys

Quel meilleur symbole pour signifier la relation de proximité qui relie les hommes les uns aux autres que la traditionnelle boîte aux lettres ? Partie intégrante du paysage, elle a gagné l'imaginaire de chacun. Familière, elle incarne « l'Esprit Voisin ».

SOMMAIRE

01 Profil
02 Message du Président
04 Équipe de direction
06 Chiffres clés
08 Patrimoine
10 Les moteurs de la croissance
12 Optimisation des baux
14 Restructuration du parc
16 Développement de programmes neufs
18 Acquisition d'actifs sur le marché
20 Mercialys en Bourse

1 914
millions d'euros d'actifs

661 600 m²
de surface locative brute

mercialys

Une organisation spécialisée, dédiée au développement des actifs commerciaux et à la création de valeur

Deux ans à peine après son introduction en Bourse, Mercialys s'impose comme l'un des acteurs majeurs européens exclusivement présents dans les centres commerciaux. Créée à partir d'actifs du Groupe Casino et d'AXA, l'entreprise détient et gère plus de 1,9 milliard d'euros d'actifs commerciaux composés pour l'essentiel de galeries commerciales attenantes à des hypermarchés ou des supermarchés du Groupe Casino dans les grandes et moyennes métropoles régionales. Son objectif : la création de valeur et la croissance. Son cœur d'activité : le développement et la valorisation de son patrimoine, le dynamisme dans la commercialisation, l'animation de ses centres commerciaux et l'investissement dans des actifs de qualité, porteurs de croissance future. Bénéficiant d'une convention de partenariat avec le Groupe Casino qui leur octroie une option d'achat exclusive sur les nouveaux sites développés par les filiales immobilières de son partenaire, les équipes de Mercialys sont focalisées sur le cœur de métier de la Société et bénéficient de l'expertise des équipes du Groupe Casino pour le développement d'actifs neufs et pour la gestion des back-offices immobiliers ou financiers. L'efficacité de ce mode d'organisation lui permet de concentrer toutes ses forces dans sa stratégie d'innovation au service du commerce et de proposer pour l'avenir une politique et une vision novatrices des centres commerciaux, tant la réussite de l'immobilier et du marketing a un impact direct sur le dynamisme du commerce. Mercialys a opté pour le régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) en novembre 2005.

Message du Président

Les équipes de Mercialys ont réalisé une très belle performance en 2007. Leurs atouts : un véritable esprit entrepreneurial et une forte capacité d'innovation.

> L'énergie de nos équipes est entièrement tournée vers la création de valeur.

Quel regard portez-vous sur l'exercice 2007 ?

En termes de performance, 2007 est un très bon millésime. Avec + 20% de croissance, nous avons progressé deux fois plus que ce que nous avions indiqué dans nos prévisions. Et, pour la première fois, notre chiffre d'affaires a franchi la barre des 100 millions d'euros. Nos actifs valent aujourd'hui deux fois plus cher qu'en octobre 2005, date de notre introduction en Bourse. Nous avons presque doublé le nombre d'acquisitions par rapport à ce que nous avions prévu, avec un montant de 183 millions d'euros au lieu des 100 annoncés. Enfin, pour la première fois, nous avons investi hors de France métropolitaine.

L'année a été marquée par une crise financière importante. Vos métiers ont-ils été impactés ?

En tant qu'acteur des centres commerciaux, nous bénéficions des atouts propres à ce métier. Nous nous situons dans une dynamique particulière, qui est celle du commerce. Or, on constate une grande résistance de la consommation des ménages. Depuis le début des années 1990, la consommation en France s'inscrit dans une tendance haussière régulière. De plus, le secteur des centres commerciaux bénéficie d'un mode de fonctionnement particulier. Avec des baux à long terme, des loyers indexés et des locataires fidélisés par la propriété du droit au bail, spécificité du *retail* français, il offre une bonne visibilité des cash-flows.

Mercialys a également des atouts qui lui sont propres. Nous sommes une société jeune, dont le potentiel de croissance organique est élevé. Notre ancrage local est un facteur de stabilité. De plus, l'énergie de nos équipes est entièrement tournée vers la création de valeur. Nous pouvons donc nous consacrer entièrement à des projets d'envergure, comme Alcudia, ou à la revalorisation de nos baux. Enfin, nous ne sommes pas endettés et nous pouvons compter sur des relais de croissance forts et contrôlés. Autrement dit, dans un secteur qui se porte bien, nous sommes particulièrement bien armés pour les années à venir.

Quelle est la stratégie de Mercialys aujourd'hui en matière d'acquisition ?

Dans le domaine du développement d'actifs neufs, Casino a su créer des véhicules patrimoniaux souples, contrôlés, réactifs pour développer l'activité de promotion en France et à l'étranger, associés parfois à une ingénierie financière sophistiquée et créative. Cela en fait un partenaire idéal de développement pour Mercialys : grâce à la convention de partenariat qui nous lie à Casino, nous bénéficions d'opportunités d'investissement importantes et sécurisées qui nous permettent d'aborder sereinement et sans précipitation le marché des acquisitions libres. Nous continuons à rechercher des actifs cœurs de cible, présentant des opportunités de création de valeur à moyen terme par le biais de revalorisations locatives et/ou de restructuration ou d'extension de site. Nous ne sommes toutefois pas prêts à payer ces actifs à n'importe quel prix : en la matière, le rendement de l'actionnaire à moyen terme est notre principale préoccupation lorsque nous envisageons l'acquisition d'un nouveau projet.

Où en est le projet Alcudia ?

Il faut rappeler qu'Alcudia est un projet de métamorphose de notre portefeuille de centres commerciaux. Il s'agit de mettre ce parc en ligne avec l'esprit du Groupe et sa culture de proximité, en développant la thématique de « l'Esprit Voisin ». 2007 a été une année de conception. Nous avons travaillé sur des plans d'action, site par site, sur une centaine de centres et recruté des équipes pour les mettre en œuvre. Nous abordons désormais la phase cruciale de mise en œuvre, et toute l'énergie des équipes dédiées à ce projet est tournée vers la mise en place opérationnelle des programmes dans les cinq ans, avec les premières réalisations dès 2008.

Quelles sont vos priorités pour 2008 ?

Alcudia, bien sûr, puisque nous entrerons dans le déploiement effectif et concret de ce projet, et l'accélération de nos activités de promotion grâce au « pipeline » Casino, en 2008 et en 2009.

Jacques Ehrmann
Président-Directeur Général

Équipe de direction

Jacques Ehrmann
Président-Directeur Général

Yves Cadelano
Directeur Général Adjoint

Jean-Marc Gothard
Directeur Grands Centres

Julien Roussel
Directeur Commercial

Marie-Flore Bachelier
Directeur Financier

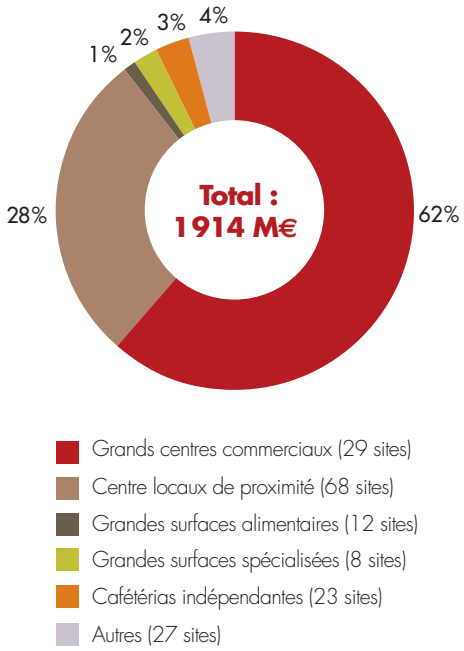
Bruno Dugas
Directeur Exploitation

Géry Robert-Ambroix
Directeur Général Délégué

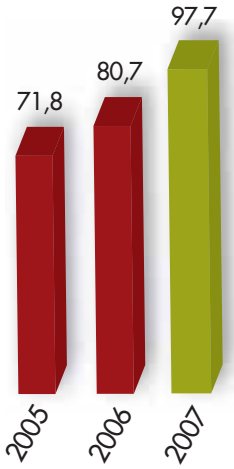
Anne-Laure Pourret
Directeur Marketing
et Communication

Chiffres clés

Répartition du portefeuille
(en %, en valeur d'expertise)

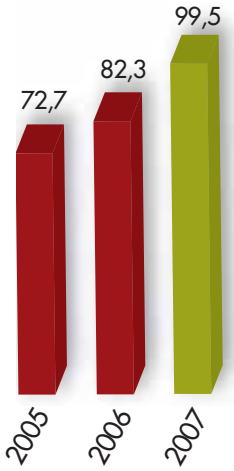


Loyers facturés
(en millions d'euros,
données pro forma en 2005)



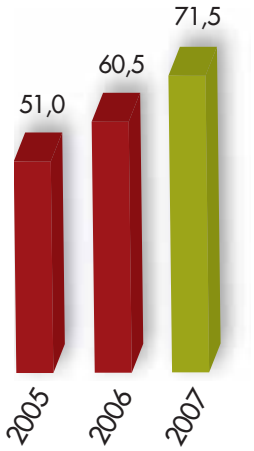
+21,1%
Variation 2006/2007

Revenus locatifs
(en millions d'euros,
données pro forma en 2005)



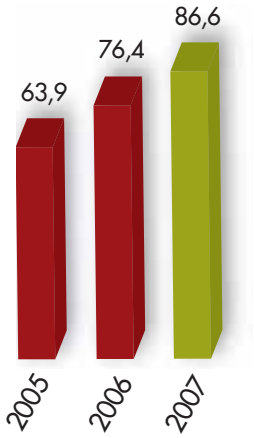
+20,9%
Variation 2006/2007

Résultat net part du Groupe
(en millions d'euros, données pro forma en 2005)



+18,2%
Variation 2006/2007

Capacité d'autofinancement
(en millions d'euros, données pro forma en 2005)



+13,4%
Variation 2006/2007

Cash-flows d'exploitation courants*
(en millions d'euros, données pro forma en 2005)

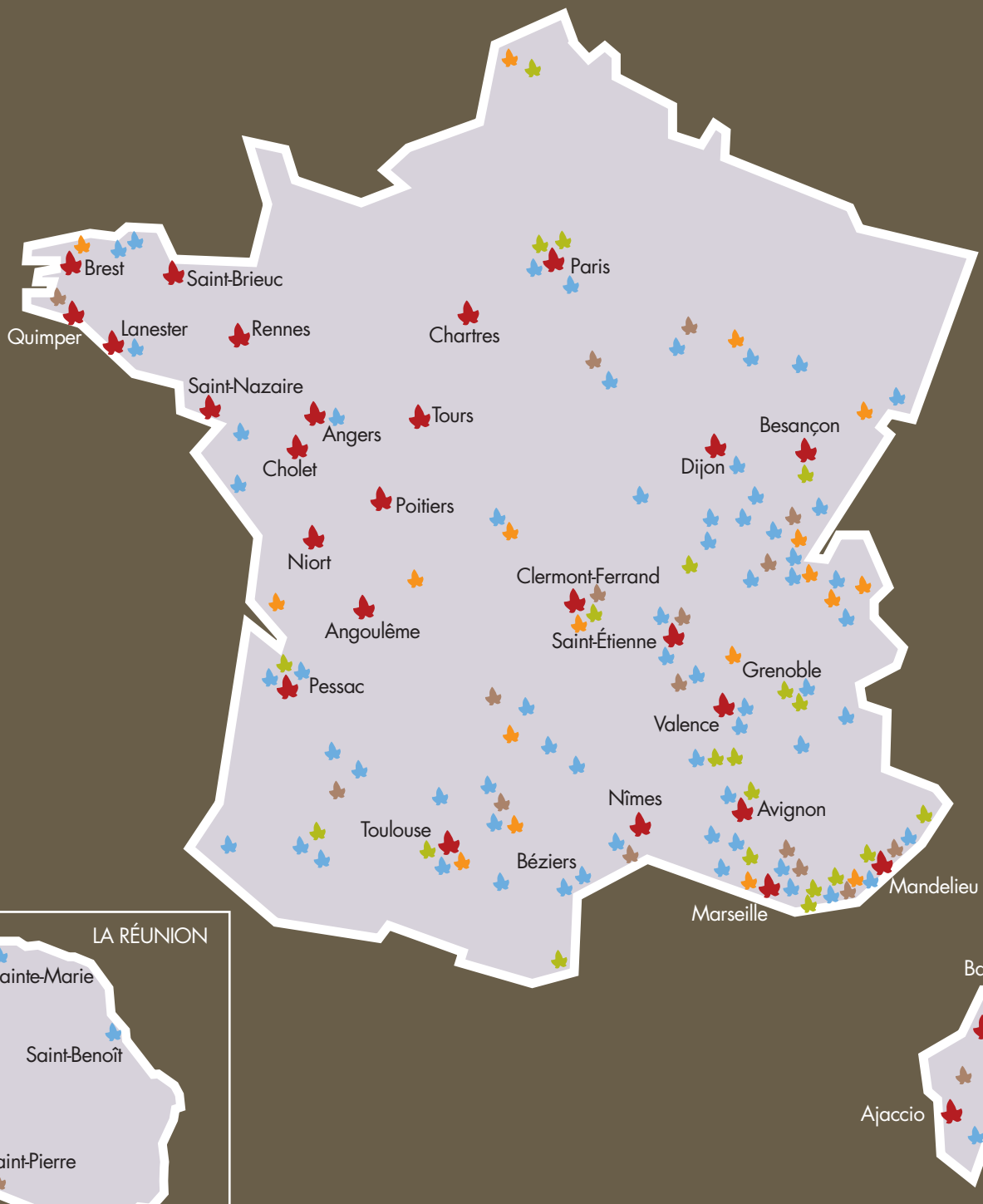
+19,5%
Variation 2006/2007

* Capacité d'autofinancement hors rémunération de la trésorerie positive nette d'IS et éléments non récurrents.

Patrimoine

Des centres commerciaux au positionnement stratégique

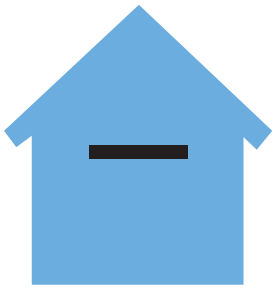
Grand centre commercial · Centre local de proximité
Grande surface alimentaire, grande surface spécialisée
Cafétéria · Autres (supérette, galerie de services)



Une vision novatrice des centres commerciaux

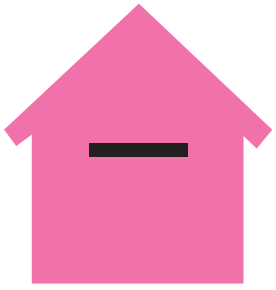
Les moteurs de la croissance

Optimisation
des baux



Restructuration
du parc

Développement
de programmes neufs



Acquisition
d'actifs sur le marché

Optimisation des baux

Mercialys place la performance de ses centres commerciaux au cœur de sa croissance. Une stratégie fondée sur l'équilibre entre croissance des valeurs locatives et développement de l'activité des commerçants.

L'innovation au service du commerce

Énergie et créativité mobilisées autour d'un objectif : la création de valeur.

Le partenariat mis en place avec le Groupe Casino permet à Mercialys de réunir des équipes spécialisées dans l'activité des centres commerciaux et d'orienter entièrement son action vers la création de valeur. Mercialys peut ainsi se concentrer sur la valorisation d'un patrimoine commercial solidement implanté en région et riche de sa diversité.

Véritables lieux de vie et d'échanges, les centres commerciaux se doivent d'évoluer en permanence, pour offrir produits et services en adéquation avec les besoins et les attentes d'un consommateur toujours plus exigeant. Lieux repensés, accueil de nouvelles enseignes, offres attractives, flux optimisés, communication renouvelée et animations ambitieuses… : les équipes de Mercialys s'emploient à maximiser en permanence la valeur des centres commerciaux.

Secteur doublement performant

Porté par une consommation des ménages en produits manufacturés restée soutenue sur douze mois (+3% en 2007), le secteur des centres commerciaux offre un double avantage en matière de performance.

Une très forte visibilité sur les cash-flows avec un socle de revenu solide et indexé et des taux de vacances très bas liés à l'existence en France de la spécificité du droit au bail.
Une possibilité de création de valeur permanente via le travail réalisé sur le merchandising et l'animation, les négociations de renouvellement et les commercialisations, la rénovation, l'extension ou la restructuration régulière des sites afin d'améliorer leur compétitivité.

Une croissance organique particulièrement forte

L'année 2007 est à nouveau marquée par une croissance interne supérieure à celle du secteur. Mercialys affiche des revenus locatifs en hausse de 20,9%, à 99,5 millions d'euros.

Avec une croissance organique des loyers facturés de 9,3%, Mercialys confirme sa capacité à générer de la croissance au travers d'actions de renouvellement et de recommercialisation.

La Société a initié un travail important de revalorisation des loyers qui porte ses fruits. Ainsi, 184 baux ont été renouvelés ou recommercialisés en 2007, avec une croissance des valeurs locatives annuelles de 39% sur les renouvellements des baux et de 115% sur les recommercialisations de ses espaces à de nouvelles enseignes. Sur deux ans, ce sont 533 baux qui ont été optimisés par les équipes de Mercialys sur un portefeuille de 2432 baux au 31 décembre 2007.

Restructuration du parc

Cent sites valorisés et cent projets menés de front en cinq ans : c'est l'ambitieux pari du programme Alcudia de Mercialys.

Revalorisation différenciante

À l'horizon 2012, Mercialys aura accompli une vaste restructuration de son parc.

Mercialys a fait le choix d'une approche radicalement différente. Lancé dès 2006, le projet Alcudia vise à rénover, restructurer et étendre l'ensemble des centres commerciaux exploités en coopération avec le Groupe Casino, hypermarchés ou supermarchés dotés d'une galerie marchande, implantés dans les grandes et moyennes métropoles régionales. Une complète métamorphose autour des valeurs de proximité et de qualité de vie qui fondent l'esprit et la culture du Groupe.

Mercialys met ainsi en place un véritable relais de croissance : des centres rénovés, massifiés, adaptés aux clients d'aujourd'hui et de demain, qui offrent un potentiel renouvelé de création de valeur.

L'Esprit Voisin

Il vit près de chez nous,
on le croise tous les jours,
sa présence nous est familière,
il nous ressemble, on se rend
des services, c'est souvent un ami…
"Il" ? C'est le voisin, bien sûr.
Un voisin attentif, sympathique et
citoyen, aujourd'hui emblématique
de l'esprit qui anime le programme
Alcudia.

Des centres commerciaux que l'on reconnaît

Une approche marketing renouvelée répondant aux attentes des consommateurs d'aujourd'hui et de demain.

Au cœur de la démarche, « l'Esprit Voisin » ou comment passer d'une consommation de biens à une consommation de liens. Un véritable catalyseur de valeur et d'identité qui s'exprime dans une proximité à la fois géographique et relationnelle, en prenant totalement en charge la relation client dès son arrivée.

L'aspect des centres commerciaux change pour s'adapter à cette envie : échelle humaine, vocabulaire architectural et ancrage local, omniprésence du végétal, respect de l'environnement, ouverture et lumière, accueil, services malins et innovants. Site après site, l'ensemble des centres commerciaux a ainsi été repensé en parfaite cohérence avec l'ADN du Groupe et les attentes des consommateurs. Innovant, attractif et différenciant, le programme Alcudia entre aujourd'hui en phase de réalisation. Cinq ouvertures d'extension devraient ainsi voir le jour en 2008.

Développement de programmes neufs

Grâce au partenariat avec le Groupe Casino, Mercialys peut s'appuyer sur un important pipeline de promotion, formidable levier de croissance.

Pôle de commerces et de loisirs – Porte des Pyrénées Toulouse Muret.

Retail park – Susville-La Mure.

Centre commercial de centre-ville – Quimper.

Gisement d'opportunités

Sans cesse en développement, le pipeline de Mercialys s'est enrichi de nouveaux programmes de grande qualité.

Avantage concurrentiel majeur, la convention de partenariat signée avec le Groupe Casino permet à Mercialys de bénéficier d'une option d'achat exclusive, à un prix bonifié par rapport aux prix du marché sur chacun des sites neufs développés par les équipes de promotion. Au total, Mercialys dispose ainsi d'options d'achat exclusives sur un ensemble d'opportunités d'investissement d'une valeur estimée à 775 millions d'euros.

Une position privilégiée pour Mercialys

Choix : un pipeline comprenant près de 150 projets d'extension ou de développement d'actifs neufs. Qualité : des programmes de très grande qualité, avec sept concours gagnés au premier semestre 2007 sur des projets d'envergure et face à des concurrents chevronnés. Sécurité : une option d'achat exclusive consentie par le Groupe Casino. Rendement : un prix d'achat « bonifié » par rapport au prix de marché, d'où une création de valeur immédiate. Indépendance vis-à-vis du marché libre des transactions : un pipeline de taille très significative qui permet d'être très sélectif sur les opportunités d'investissement qui se présentent sur le marché.

Des équipes de développement performantes

Trois équipes et un seul but : créer des programmes de grande qualité et alimenter le pipeline.

L'activité de promotion est organisée autour de trois équipes à forte expertise, constituées en structures légères et entièrement tournées vers la recherche de terrain, les réponses aux appels d'offres et le développement de projets innovants et de qualité.

Travaillant en étroite collaboration, IGC Promotion, Soderip et Onagan, filiales du Groupe Casino, ont obtenu très tôt d'excellents résultats.
De quoi enrichir le pipeline de développement d'actifs neufs de Mercialys de nombreux programmes qui alimenteront la croissance future.

Centre commercial de centre-ville – Millau.

Acquisition d'actifs sur le marché

Sélectivité : tel est le maître mot de Mercialys en matière d'acquisitions externes. Un atout majeur sur un marché devenu très compétitif.

Liberté de choix

Pouvoir mener une stratégie d'investissement très sélective, c'est tout le privilège de Mercialys.

Bénéficiant du pipeline d'investissements conséquent développé par le Groupe Casino, Mercialys peut ainsi, dans l'intérêt des actionnaires, ne pas surenchérir lors d'appels d'offres trop tendus. C'est justement cette liberté qui lui permet d'être particulièrement sélectif dans ses choix d'acquisition externe.

Créateurs de valeur

Un cœur de cible en adéquation avec les valeurs de l'entreprise.

Les investissements de Mercialys portent sur des actifs présentant des opportunités de création de valeur à moyen terme par le biais d'un potentiel de réversion ou via un projet de restructuration ou d'extension. C'est le cas pour les cinq centres commerciaux acquis à La Réunion en décembre 2007 et qui constituent le premier investissement de Mercialys hors de la métropole.

La force d'un réseau

Le réseau de sourcing d'investissements constitué par Mercialys et le Groupe Casino offre de réelles opportunités.

En matière de recherche de terrain ou d'opportunités immobilières, Mercialys peut également compter sur le réseau du Groupe Casino, qui compte plus de 190000 collaborateurs dans le monde.

Très bien implanté en région et à l'étranger, ce réseau constitue une source d'informations et de contacts mêlant qualité du relationnel et climat de confiance. Un atout pour Mercialys qui lui permet de saisir les meilleures opportunités dans des conditions privilégiées et de conduire une stratégie d'investissements sélective.

Bel exercice 2007

Sur un marché des acquisitions tendu car fortement concurrentiel et marqué par la rareté de l'offre d'actifs commerciaux de qualité, Mercialys a su tirer parti de sa capacité à réaliser des opérations en gré à gré, à des prix plus favorables. Belle année 2007, donc, pour Mercialys sur le plan des acquisitions : au total, 183,5 millions d'euros pour un taux de rendement moyen de 7%.

Avec les cinq galeries marchandes de La Réunion (Sainte-Marie, Saint-Benoît, Saint-Pierre, le Port-Sacré-Cœur, Savanna Saint-Paul), Mercialys a également acquis trois centres commerciaux, à Béziers, Bordeaux Villenave-d'Ornon et Morlaix. Divers lots de copropriété, trois sites corses (Furiani, Porto-Vecchio, Port-Toga) ainsi que des actifs neufs issus du pipeline Casino et situés à Annecy Seynod, Canet-en-Roussillon et Besançon sont également entrés dans son giron.

Mercialys en Bourse

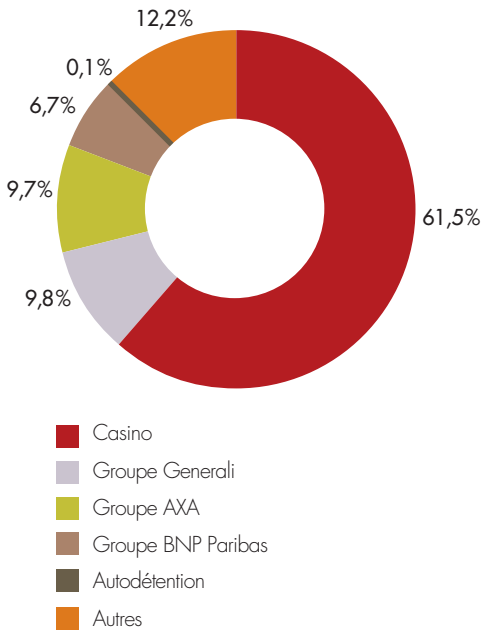
28,24 €
Cours de clôture au 29/02/2008

soit +56%
de croissance depuis l'IPO

0,81 €*
de dividende par action

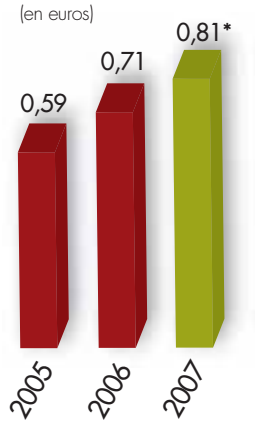
Répartition du capital

(en %, au 31 décembre 2007)



Dividende net par action

(en euros)



+14,1%
Variation 2006/2007

* Dont 0,36 euro d'acompte versé en octobre 2007 (sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 6 mai 2008).

Nombre de titres : 75 149 959
Capitalisation boursière au 29/02/08 : 2 122 millions d'euros
Secteur d'activité : participation et promotion immobilière
Indice principal : CAC AllShares
Marché : Euronext compartiment A
Place de cotation : Euronext (Paris)
Éligibilité PEA/SRD : oui/oui

Cours de Bourse (clôture)

(en euros)

Rapport du Conseil d'administration 2007

1	Rapport d'activité	22
2	Rapport financier	24
3	Patrimoine et évaluation	35
4	Vie boursière	46
5	Gouvernement d'entreprise	53
6	Développement Durable	84
7	Organisation du groupe Mercialys	89
8	Analyse et couverture des risques	98
9	Comptes consolidés	112
10	Comptes sociaux	142
11	Assemblée Générale Extraordinaire	161
12	Résolutions	166
13	Informations complémentaires	172

1 Rapport d'activité

(Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007)

UNE ANNÉE DE FORTE CROISSANCE

Avec une croissance organique des loyers facturés de +9,3 %, Mercialys a confirmé en 2007 sa capacité à générer de la croissance au travers d'actions de renouvellement et de recommercialisation réalisées dans le cadre de plans de merchandising retravaillés pour créer dynamique et valeur sur ses sites.

Mercialys présente un profil unique de forte croissance interne :

- un portefeuille de centres commerciaux concentré en région, avec de grands centres commerciaux (62 % du portefeuille en valeur) et des centres locaux de proximité (28 % du portefeuille en valeur) qui, parce qu'ils capitalisent sur l'attrait pour la proximité et parce que Mercialys met en place des actions ciblées visant à augmenter leur fréquentation, présentent une performance en matière de croissance du chiffre d'affaires supérieure à la moyenne ;
- une valeur locative moyenne sur ses baux qui, pour des raisons historiques, est inférieure aux valeurs de marché et que les équipes de Mercialys travaillent chaque jour pour en extraire la valeur.

2007 a également été une année de forte croissance externe du fait de l'importance des acquisitions 2006 et 2007 (respectivement 105,5 millions d'euros et 183,5 millions d'euros) et d'un calendrier favorable : près de la moitié de ces acquisitions ont été réalisées au dernier trimestre 2006 ou tout début 2007, accentuant la croissance de 2007 par rapport à 2006.

DES ACQUISITIONS RÉALISÉES À UN TAUX DE CAPITALISATION MOYEN DE 7 %

Avec les acquisitions réalisées en 2007, Mercialys confirme sa capacité à mettre en œuvre une politique de croissance externe créatrice de valeur.

Sur un marché des acquisitions qui reste tendu du fait d'une concurrence importante et d'un effet rareté sur les actifs commerciaux de qualité, Mercialys a su tirer parti de sa capacité à réaliser des opérations en gré à gré, donc à des prix plus favorables. Le réseau de *sourcing* d'investissements constitué par Mercialys et le Groupe Casino a permis de mener une stratégie d'investissements très sélective.

Outre les actifs corses négociés en 2006 et acquis pour partie en 2007, trois galeries marchandes ont été acquises à Béziers, Villenave-d'Ornon et Morlaix et cinq centres commerciaux à La Réunion ont été achetés au Groupe Vindémia, filiale de Casino. Ces actifs présentent tous des opportunités en matière de potentiel de réversion et/ou de restructuration-extension.

Par ailleurs, Mercialys a acquis, dans le cadre de la Convention de Partenariat en place avec Casino trois actifs neufs de moyennes surfaces à Annecy-Seynod, Canet-en-Roussillon et Besançon.

Les acquisitions 2007 ont ainsi totalisé un montant de 183,5 millions d'euros pour un taux de rendement brut moyen de 7 %.

UNE ANNÉE AU COURS DE LAQUELLE MERCIALYS A RENFORCÉ SES ATOUTS

Le secteur des centres commerciaux présente un profil extrêmement dynamique et résistant en matière de performances. Intrinsèquement lié au fondamentaux du commerce, lui-même porté par une consommation des ménages assez soutenue (+ 3 % sur l'année 2007 [1]), le secteur offre un double avantage en matière de performance :

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

Dans ce cadre, Mercialys a mis en place une organisation souple en réunissant et développant des compétences spécialisées sur les fonctions créatrices de valeur.

(1) Consommation des ménages en produits manufacturés "champ commerce" - Source INSEE.

Après deux années d'activité, les atouts de Mercialys dans ce secteur sont confirmés.

- une croissance organique forte soutenue par un potentiel de réversion élevé et des équipes de commercialisation performantes ;
- une fréquentation des centres en croissance constante tirée par l'attrait des consommateurs pour des sites de proximité et d'ancrage local ;
- des compétences d'*asset management* spécialisées ;
- une croissance externe dynamique et sélective soutenue par un pipeline important de développement d'actifs neufs, dans le cadre d'une convention de partenariat avec Casino très attractive et une structure financière solide.

2007 est surtout l'année de la mise en place et du lancement du programme Alcudia visant à horizon 2012 la complète restructuration/rénovation de l'intégralité du parc. Plus que toute autre, Mercialys a ainsi mis en place des relais de croissance majeurs : des actifs neufs et/ou rénovés et des surfaces nouvelles à commercialiser, le tout accompagné d'une approche marketing ambitieuse, réfléchie et large.

2 Rapport financier

Exercice 2007

2.1 RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les états financiers au 31 décembre du groupe Mercialys sont établis conformément aux normes et interprétations publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) et adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2007.

Les méthodes comptables ont été appliquées d'une façon permanente à l'ensemble des périodes présentées dans les états financiers consolidés, après prise en compte des nouvelles normes et interprétations applicables sur l'exercice. Ainsi, la norme IFRS 7 « Instruments financiers : informations à fournir » et l'amendement à la norme IAS 1 « Présentation des états financiers – informations à fournir sur le capital » ont été appliqués. Ils requièrent de délivrer des informations relatives à l'importance des instruments financiers au regard de la situation et de la performance financière du Groupe, ainsi que des informations quantitatives et qualitatives sur la nature et l'ampleur des risques découlant des instruments financiers auxquels le Groupe est exposé. Les nouvelles informations à présenter ont été incluses dans les états financiers consolidés et en note 3.11 de l'annexe aux états financiers consolidés.

L'exercice clos au 31 décembre 2005 n'ayant eu qu'une durée de deux mois, des données pro forma sont présentées pour la période close au 31 décembre 2005 afin de permettre une analyse des résultats sur une période annuelle.

2.2 ÉTATS FINANCIERS

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

2.2.1 Compte de résultat consolidé

en milliers d'euros	12/2005 pro forma non audités*	12/2006	12/2007
Revenus locatifs	**72 656**	**82 318**	**99 496**
Impôt foncier non récupéré	(146)	(124)	(252)
Charges locatives non récupérées	(1 124)	(1 418)	(1 691)
Charges sur immeubles	(3 502)	(3 794)	(4 070)
Loyers nets	**67 884**	**76 982**	**93 484**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	914	1 182	2 293
Autres charges	(2 637)	(3 774)	(4 776)
Amortissements et dépréciations sur immobilisations	(12 889)	(13 356)	(15 454)
Provisions	0	(5)	(286)
Charges de personnel	(2 655)	(4 239)	(5 557)
Résultat opérationnel	**50 617**	**56 790**	**69 703**
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		6 574	4 150
Coût de l'endettement financier brut		(381)	(831)
Coût de l'endettement financier		6 193	3 319
Autres charges et produits financiers		(53)	(117)
Résultat financier	**656**	**6 140**	**3 202**
Impôt	(281)	(2 425)	(1 307)
Résultat net	**50 992**	**60 505**	**71 598**
Dont intérêts minoritaires	24	37	49
Dont part du Groupe	50 968	60 468	71 549
Résultat par action (en euro) (1)			
Résultat de base, part du Groupe	0,81	0,83	0,98
Résultat dilué, part du Groupe		0,83	0,98

* 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 présenté dans le document de référence 2005 de Mercialys ayant obtenu le visa n° R06-054 le 11 mai 2006.

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

2.2.2 Bilan consolidé

Actifs

en milliers d'euros	12/2005	12/2006	12/2007
Immobilisations incorporelles	0	11	26
Immobilisations corporelles	0	36	925
Immeubles de placement	893 350	989 260	1 165 204
Actifs financiers non courants	9 656	10 287	10 989
Actifs non courants	**903 006**	**999 594**	**1 177 144**
Clients	1 908	1 389	3 886
Autres créances	9 625	27 351	8 613
Compte-courant Casino	237 123	126 814	67 615
Trésorerie et équivalents de trésorerie	770	1 631	3 064
Actifs courants	**249 426**	**157 185**	**83 177**
TOTAL ACTIFS	**1 152 432**	**1 156 779**	**1 260 322**

Capitaux propres et passifs

en milliers d'euros	12/2005	12/2006	12/2007
Capital social	72 919	72 919	75 150
Primes d'émission et d'apport	1 022 351	987 679	1 045 169
Actions propres et réserves	17 256	16 297	24 927
Résultat part du Groupe	7 869	60 468	71 549
Acomptes sur dividendes		(24 044)	(26 226)
Capitaux propres Groupe	1 120 395	1 113 319	1 190 569
Intérêts minoritaires	631	644	651
Capitaux propres	**1 121 026**	**1 113 963**	**1 191 221**
Provisions à long terme	25	40	55
Passifs financiers non courants	21 215	22 872	32 352
Dette d'impôt non courant	854	961	3 102
Passifs non courants	**22 094**	**23 873**	**35 509**
Dettes fournisseurs	2 917	3 533	4 143
Passifs financiers courants	1 100	1 710	2 924
Provisions à court terme		44	286
Autres dettes courantes	4 570	12 266	25 968
Dette d'impôt exigible courant	725	1 390	271
Passifs courants	**9 312**	**18 943**	**33 592**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	**1 152 432**	**1 156 779**	**1 260 322**

2.2.3 Tableau consolidé des flux de trésorerie

en milliers d'euros	12/2005 pro forma non audités*	12/2006	12/2007
Résultat Net – Part du Groupe	50 968	60 468	71 549
Intérêts minoritaires	24	37	49
Résultat de l'ensemble consolidé	**50 992**	**60 505**	**71 598**
Dotation aux amortissements et aux provisions, nette des reprises	12 889	13 400	15 697
Charges et produits calculés liés aux stock-options		135	245
Charges et produits calculés y compris actualisation		2 364	(978)
Amortissements, provisions et autres éléments non décaissables	**12 889**	**15 899**	**14 964**
Capacité d'autofinancement (CAF)	**63 881**	**76 404**	**86 562**
Coût de l'endettement financier net		(6 193)	(3 319)
Charge d'impôt		2 425	1 307
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt		**72 636**	**84 550**
Impôts versés		(2 794)	(3 797)
Variation du BFR liée à l'activité		(12 824)	13 155
Flux nets de trésorerie générés par l'activité		**57 018**	**93 908**
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement et autres immobilisations		(99 702)	(102 781)
Décaissements liés aux acquisitions d'actifs financiers		(132)	(43)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières		0	31
Incidence des variations de périmètre		(6 787)	443
Variation des prêts et avances consentis		(48)	0
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement		**(106 669)**	**(102 350)**
Distribution de dividendes aux actionnaires		(42 976)	(27 679)
Acompte sur dividendes		(24 044)	(26 226)
Dividendes versés aux minoritaires		(24)	(42)
Augmentation et diminution de capital		0	0
Rachats et reventes d'actions propres		(661)	(315)
Augmentation emprunts et dettes		2 920	11 234
Diminution emprunts et dettes		(1 361)	(9 464)
Intérêts financiers nets versés		6 193	3 319
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement		**(59 953)**	**(49 172)**
Variation de trésorerie		**(109 603)**	**(57 614)**
Trésorerie nette d'ouverture		237 893	128 290
Trésorerie nette de clôture		128 290	70 676
Dont : Compte-courant Casino SA		126 814	67 615
Trésorerie au bilan		1 631	3 064
Concours bancaires		(155)	(3)

* 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 présenté dans le document de référence 2005 de Mercialys ayant obtenu le visa n° R06-054 le 11 mai 2006.

2.3 COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITÉ ET LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS

2.3.1 Revenus locatifs et loyers nets

2.3.1.1 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 et indemnités de déspécialisation versés par les locataires.

Sur l'année 2007, les loyers facturés représentent 97,7 millions d'euros, contre 80,7 millions d'euros pour l'année 2006, soit une hausse de +21,1 %.

en millions d'euros	Pro forma 2005	2006	2007
Loyers facturés	71 825	80 714	97 723
Droit d'entrée	831	1 604	1 773
Revenus locatifs	**72 656**	**82 318**	**99 496**
Charges locatives et impôt foncier non refacturables	(1 270)	(1 542)	(1 943)
Charges sur immeuble	(3 502)	(3 794)	(4 070)
Loyers nets	**67 884**	**76 982**	**93 484**

Les loyers facturés progressent sur l'année 2007 de **+ 21,1 %** par rapport à 2006 sous l'effet combiné de la croissance organique (+ 9,3 points), des acquisitions 2006 et 2007 (+ 13,2 points) compensés en partie par des éléments non récurrents (– 1,4 point).

À périmètre constant les loyers facturés augmentent en effet de + 7,5 millions d'euros, soit +9,3 %. Cette croissance a pour origine :

- les renouvellements, les recommercialisations et une action ciblée sur les locations précaires dans les malls : + 3,6 millions d'euros (+ 4,4 points) ;
- l'indexation des loyers pour + 3,9 millions d'euros (+ 4,9 points). L'indexation 2007 correspond, dans la grande majorité des baux, à la variation de l'indice ICC [2] comprise entre le deuxième trimestre 2005 et le deuxième trimestre 2006. Elle a été particulièrement forte sur cette période (+ 7,05 %) ;
- ces effets sont compensés par une baisse non récurrente des loyers variables de – 1,1 million d'euros (– 1,4 point) : 106 baux dont le variable était quittancé annuellement jusqu'en 2005 ont fait l'objet d'un abonnement trimestriel de leur loyer variable prévisionnel en 2006. 2006 a donc bénéficié à la fois de la facturation du variable 2005 et des provisions trimestrielles de variable 2006.

Les acquisitions 2006 et 2007 ont été réalisées pour l'essentiel au second semestre 2006 (Clermont-Ferrand, Poitiers, 2 sites corses) et au premier trimestre 2007 (3 sites corses) et ont en conséquence un impact significatif sur la croissance des loyers de l'année 2007 : + 10,6 millions d'euros (+ 13,2 points). Celles du second semestre ont eu lieu en toute fin d'année 2007 (La Réunion, Annecy, Béziers) et auront un impact plein sur la croissance 2008.

L'activité de l'année 2007 s'est traduite par le renouvellement ou la recommercialisation de 184 baux et a généré une croissance des loyers de 3,4 millions d'euros sur une base annualisée.

Croissance de la base locative annualisée

	en millions d'euros	en %
78 recommercialisations	+ 1,9	+ 115 %
106 baux renouvelés	+ 1,2	+ 39 %
Locations précaires	+ 0,3	+ 26 %
TOTAL	**+ 3,4**	

Mercialys bénéficiera dans les prochaines années d'un potentiel significatif de revalorisation de ses loyers.

Le coût d'occupation [3] des locataires s'établit à 8,1 % pour l'ensemble des grands centres commerciaux en hausse de 0,8 point depuis le 31 décembre 2006 sous l'effet combiné de la forte indexation de l'année, des actions 2006 et 2007 en matière de renouvellement et de recommercialisation ainsi que d'effets de périmètre, le nombre des locataires transmettant leur chiffres d'affaires chaque mois étant en croissance constante chaque année. Ce taux reste à un niveau assez modéré comparé aux pairs de Mercialys. Ce chiffre traduit à la fois le poids raisonnable du coût de l'immobilier dans le compte d'exploitation des commerçants et la marge d'augmentation possible de ces loyers lors des renouvellements ou à l'occasion de restructurations.

(2) Indice du coût de la construction.

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

Échéancier des baux

		Loyer minimum garanti en milliers d'euros	Part des baux échus/ Loyer minimum garanti
Échus	391 baux	10 031	9,9 %
2008	135 baux	5 565	5,5 %
2009	110 baux	4 202	4,2 %
2010	173 baux	4 332	4,3 %
2011	279 baux	10 505	10,4 %
2012	283 baux	15 567	15,4 %
2013	154 baux	6 356	6,3 %
2014	148 baux	5 100	5,1 %
2015	229 baux	9 577	9,5 %
2016	272 baux	12 933	12,8 %
2017	103 baux	4 825	4,8 %
2018	121 baux	10 309	10,2 %
Au-delà	34 baux	1 592	1,6 %
TOTAL	**2 432 baux**	**100 893**	**100,0 %**

Le stock de baux arrivés à échéance inclut des négociations et 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…

Les loyers perçus par Mercialys proviennent d'enseignes très diversifiées, puisque, à l'exception de Casino Restauration (11 %), de Feu Vert (4 %) et de Casino (8 % notamment en Corse) aucun locataire ne représente plus de 2 % du loyer total. La répartition entre enseignes nationales et locales des loyers contractuels en base annualisée est la suivante :

Répartition des loyers contractuels

	Nombre de baux	LMG*+ variable annuels 31/12/2007 en millions d'euros	En %
Enseignes nationales	1 315	61,4	59 %
Enseignes locales	883	22,5	22 %
Casino Restauration (cafétérias)	101	11,7	11 %
Autres enseignes Groupe Casino	133	8,6	8 %
TOTAL	**2 432**	**104,2**	**100 %**

Répartition des loyers par secteur d'activité

	31/12/2007 % loyer
Équipement de la personne	26,6 %
Alimentation et restauration	17,6 %
Équipement du ménage	16,0 %
Beauté et santé	13,7 %
Culture, cadeaux, loisirs	13,8 %
Services	5,4 %
Grandes surfaces alimentaires	6,8 %
TOTAL	**100 %**

* LMG = loyer minimum garanti.

La structure des loyers au 31 décembre 2007 confirme la prédominance, en termes de masse locative, des loyers à clause variable :

Structure des loyers

	Nombre de baux	en millions d'euros	en %
Baux avec clause variable	1 091	61,5	59 %
– dont loyer minimum garanti		58,2	56 %
– dont loyer variable		3,3	3 %
Baux sans clause variable	1 341	42,7	41 %
TOTAL	**2 432**	**93,5**	**100 %**

En excluant la vacance « stratégique » décidée afin de faciliter la mise en place des plans de restructuration initiés par les équipes du projet Alcudia, le taux d'occupation financier 2007 était de 97,8 %.

Le taux d'occupation financier (4) total s'est élevé à 97,1 %, contre 98,1 % à fin décembre 2006 en baisse de 1,0 point en raison principalement de la vacance « stratégique ».

Les revenus locatifs comprennent également les droits d'entrée et indemnités de déspécialisation payés en sus du loyer par les locataires lors de la conclusion du bail ou lors d'un changement d'activité en cours de bail. Pour l'année 2007, les revenus locatifs sont en hausse de + 20,9 % par rapport à 2006.

Les droits d'entrée et indemnités de déspécialisation perçus sur l'exercice représentent un montant de 1,4 million d'euros. Après étalement sur la durée ferme des baux des droits d'entrée, les droits d'entrée et indemnités de déspécialisation comptabilisés en revenus locatifs au titre de l'année 2007 représentent un montant de 1,8 million d'euros en hausse de + 0,2 million d'euros par rapport à 2006.

2.3.1.2 Loyers nets

Les loyers nets correspondent à la différence entre les revenus locatifs et les charges directement affectables aux sites. Ces charges regroupent les impôts fonciers et les charges locatives non refacturés aux locataires, ainsi que les charges sur immeubles (composées principalement des honoraires de gestion locative versés au property manager et non refacturés et de certaines charges directement imputables à l'exploitation des sites).

Les charges entrant dans le calcul des loyers nets représentent 6,0 millions d'euros sur l'exercice 2007 contre 5,3 millions d'euros pour 2006, en hausse de 12,7 % en raison de la croissance du portefeuille sous l'effet des acquisitions 2006 et 2007. Le ratio charges sur immeuble non récupérées/loyers facturés s'établit à 6,2 % contre 6,6 % sur l'exercice 2006.

En conséquence, les loyers nets des charges directement affectables aux immeubles croissent plus vite que les loyers facturés. Ils représentent en 2007 93,5 millions d'euros contre 77,0 millions d'euros pour 2006, soit une progression de + 21,4 %.

2.3.2 Charges de structure et résultat opérationnel

2.3.2.1 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 auxquelles se sont ajoutés un certain nombre de recrutements et de départs sur les exercices 2006 et 2007, portant les effectifs de Mercialys à 47 personnes au 31 décembre 2007.

En 2007, ces charges se sont élevées à 5,6 millions d'euros, contre 4,2 millions d'euros en 2006. La croissance de ces charges accompagne celle des effectifs et notamment la constitution et le renforcement de l'équipe dédiée au projet « Alcudia ». Cette équipe travaillant de manière transversale pour Mercialys et pour le Groupe Casino, la prestation de conseil qu'elle réalise donne lieu à une facturation d'honoraires à des sociétés du Groupe Casino en vertu d'une Convention de prestation de conseil établie en 2007 pour une durée initiale de 6 ans et décrite au chapitre 7 « Organisation du Groupe Mercialys et relations avec les autres sociétés du Groupe Casino » du document de référence.

2.3.2.2 Autres charges

Les autres charges comprennent principalement les coûts de structure. Ces coûts de structure regroupent notamment les dépenses de communication financière, les jetons de présence versés aux membres du Conseil d'administration, les honoraires versés au Groupe Casino pour les travaux objets de la convention de prestation de services (comptabilité, gestion financière, direction des ressources humaines, gestion, informatique) et les dépenses d'expertise du parc immobilier.

Au cours de l'exercice 2007, ces charges se sont élevées à 4,8 millions d'euros, contre 3,8 millions d'euros en 2006. La croissance de ces charges est essentiellement due à l'effort de développement de la société (campagnes marketing, frais d'études…) ainsi qu'à des frais liés aux différents projets d'investissement à l'étude.

(4) Valeur locative des locaux vacants/(Valeur locative des locaux vacants + loyer minimum garanti annualisé des locaux occupés).

2.3.2.3 Amortissements, provisions et dépréciations

Les dotations aux amortissements s'élèvent à 15,5 millions d'euros en 2007, contre 13,4 millions d'euros sur l'année 2006. La forte croissance des amortissements est liée aux acquisitions réalisées en 2006 et 2007. Les acquisitions signées en 2007 représentent un montant d'investissement brut de 183 millions d'euros. Ces acquisitions ont essentiellement été réalisées au premier et au quatrième trimestres 2007.

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

Les honoraires facturés au titre des activités annexes (commercialisation, cession de fond de commerce, direction de centre, prestation de conseil « Alcudia ») s'établissent en forte hausse à 2,3 millions d'euros en 2007, contre 1,3 million d'euros en 2006. Cette croissance s'explique principalement par la mise en place de la convention de prestation de conseil entre Mercialys Gestion et le Groupe Casino.

2.3.2.5 Résultat opérationnel

En conséquence de ce qui précède, le résultat opérationnel 2007 s'élève à 69,7 millions d'euros, contre 56,8 millions d'euros en 2006, soit une progression de +22,7 % sous l'effet :

- de l'accroissement des loyers nets (+ 21,4 %) ;
- de la croissance contenue des charges de structure.

Le ratio Résultat opérationnel avant amortissement, provisions et dépréciations [5]/Revenus locatifs s'améliore à 86 %, contre 85 % en 2006.

2.3.3 Résultat financier, impôt et résultat net

2.3.3.1 Résultat financier

Le résultat financier enregistre en charge les frais financiers attachés aux contrats de crédit-bail (16,6 millions d'encours au 31 décembre 2007 – Tours-La-Riche-Soleil, Porto-Vecchio, Toga, Furiani et Ste-Marie-Duparc à La Réunion) et en produit la rémunération de la trésorerie positive résultant de l'activité, des dépôts de garantie perçus des locataires et de la trésorerie positive de Mercialys.

Au 31 décembre 2007, le solde de trésorerie de Mercialys s'établissait à 70,7 millions d'euros, contre 128,3 millions d'euros au 31 décembre 2006.

Au titre de l'exercice 2007, le résultat financier s'établit à 3,2 millions d'euros contre 6,1 millions d'euros en 2006, en baisse en raison de la consommation progressive de la trésorerie pour financer les investissements de Mercialys.

2.3.3.2 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.

Pour l'année 2007, la charge d'impôt s'élève à 1,3 million d'euros, contre une charge au titre de l'année 2006 de 2,4 millions d'euros.

2.3.3.3 Résultat net

Le résultat net de l'exercice 2007 s'élève à 71,6 millions d'euros, contre 60,5 millions d'euros l'année précédente soit une hausse de + 18,3 %.

Les intérêts minoritaires ne sont pas significatifs (49 milliers d'euros).

Le résultat net, part du Groupe, s'élève à 71,5 millions d'euros, contre 60,5 millions d'euros en 2006, soit une progression de 18,3 %.

2.3.4 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, elle est en augmentation de +13,3 %, à 86,6 millions d'euros en 2007 contre 76,4 millions d'euros en 2006. L'année 2006 a bénéficié de droits d'entrée importants sur les actifs neufs acquis au second semestre (2,3 millions d'euros).

Les cash-flows d'exploitation courants (CAF retraitée de la rémunération de la trésorerie nette d'impôt et des éléments non récurrents, notamment les droits d'entrée non récurrents de 2006) sont en hausse de 19,7 % à 83,8 millions d'euros.

2.3.5 Structure financière

La trésorerie du Groupe s'élève à 70,7 millions d'euros au 31 décembre 2007, contre 128,3 millions d'euros au 31 décembre 2006. Après déduction des dettes financières, la trésorerie nette est de 35,4 millions d'euros au 31 décembre 2007, contre 103,9 millions d'euros au 31 décembre 2006. Cette diminution s'explique par les investissements réalisés au cours de l'exercice pour un montant de 198 millions d'euros (impact de – 102 millions sur la trésorerie).

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 1 191,2 millions d'euros au 31 décembre 2007 contre 1 114,0 millions d'euros au 31 décembre 2006.

Le Conseil d'administration a envisagé de pérenniser le principe d'une distribution semestrielle prévoyant la distribution

(5) EBITDA (Earnings before interests, tax depreciation and amortization).

d'un acompte sur dividende représentant la moitié du dividende de l'exercice précédent en l'absence de situation particulière (qui pourrait induire une modification de l'acompte à la hausse ou à la baisse).

Le Conseil d'administration a ainsi décidé de verser un acompte sur dividende pour l'exercice 2007 de **0,36 euro par action** qui a été mis en paiement le 4 octobre 2007.

Par ailleurs, le Conseil d'administration a décidé le 20 février 2008, sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale du 6 mai 2008, de porter le dividende payé au titre de l'exercice 2007 à **0,81 euro par action**, contre 0,71 euro par action au titre de 2006 soit une hausse de + 14,1 %. Après déduction de l'acompte sur dividende déjà versé, le solde de ce dividende, soit 0,45 euro par action sera versé le 13 mai 2008. Il est à noter que pour les 2 231 041 actions créées en décembre 2007 en rémunération des apports de quatre centres commerciaux par Vindémia, l'intégralité du dividende 2007, soit 0,81 euro par action, sera versée le 13 mai 2008.

Les états financiers présentés avant répartition ne reflètent pas ce dividende qui est sujet à l'approbation des actionnaires réunis en Assemblée Générale le 6 mai 2008.

Pour l'acompte sur dividende de 0,36 euro, la distribution au titre du secteur exonéré représente 100 % de ce montant. Pour le solde du dividende de 0,45 euro, la distribution au titre du secteur exonéré représente 90,90 % de ce montant et celle au titre du secteur taxable en représente 9,10 %.

Suivant les obligations du régime SIIC, l'obligation de distribution minimale découlant des résultats apparaissant dans les comptes statutaires de Mercialys pour l'exercice 2007 est de 57 016 milliers d'euros. Sur la base du nombre d'actions en circulation, le dividende total pour 2007 devrait être de 60 871 milliers d'euros, soit supérieur à l'obligation minimale.

2.3.6 Expertises du patrimoine immobilier

Au cours de l'exercice 2007, Mercialys a acquis **183 millions** d'actifs à un taux de capitalisation brut moyen de **7 %.**

5 galeries marchandes à La Réunion [6] (Saint-Marie, Saint-Benoit, Saint-Pierre, Le Port-Sacré-Cœur, Savanna-Saint-Paul)	73,8 millions d'euros
3 galeries marchandes (Béziers, Bordeaux-Villenave-d'Ornon, Morlaix)	27,4 millions d'euros
3 actifs neufs issus du pipeline Casino (retail parks à Annecy et Canet-en-Roussillon, GO Sport à Besançon-Châteaufarine)	21,6 millions d'euros
5 lots de copropriété (galerie Saint-Didier Paris 16e, Saint-Brieuc, Albi, Tarbes)	5,8 millions d'euros
3 sites corses (Furiani, Porto-Vecchio, Port-Toga – Promesse 2006)	55,0 millions d'euros
TOTAL	**183,5 millions d'euros**

Pour mémoire, les acquisitions comptabilisées en 2006 représentaient un montant d'investissement de 105,5 millions d'euros.

La valorisation du patrimoine ressort à 1 913,8 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2007, contre 1 346,9 millions d'euros au 31 décembre 2006.

La valeur du portefeuille s'inscrit donc en hausse de + 42 % sur 12 mois (+ 27 % à périmètre constant). Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,5 %, contre 6,3 % au 31 décembre 2006.

La croissance de la valeur vénale des actifs sur l'exercice 2007 provient donc :

- de la hausse des loyers à périmètre constant pour + 135 millions d'euros ;
- de la baisse du taux de capitalisation moyen pour + 230 millions d'euros ;
- de l'intégration des acquisitions de l'exercice pour + 202 millions d'euros [7].

Les investissements [8] comptabilisés ou engagés sur l'exercice s'élèvent, eux, à 198 millions d'euros, soit près du double des montants annuels envisagés lors de l'IPO.

2.3.7 Calcul de l'actif net réévalué

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

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

Il est ici précisé que, comme les années précédentes, des expertises du patrimoine de Mercialys ont été réalisées en 2007 par des experts indépendants (se reporter à la partie 3 du présent Document de Référence).

(6) Quatre de ces cinq actifs ont été apportés par Vindémia et ses filiales à Mercialys et ont donné lieu à l'émission de 2 231 041 actions nouvelles.

(7) Les acquisitions du dernier trimestre ont été valorisées à leur prix d'achat.

(8) Acquisitions de l'exercice + rénovations et restructurations + travaux d'entretien (capex) engagés au cours de l'exercice.

Calcul de l'ANR

en millions d'euros	ANR au 31/12/2007	Pour mémoire ANR au 31/12/2006
Capitaux propres consolidés	1 191,2	1 114, 0
Réintégration des produits et charges à étaler	2,4	2,8
Plus-values latentes sur actifs	737,6	347,4
Valeur vénale actualisée	1 913,8	1 346,9
Valeur nette comptable consolidée	(1 176,2)	(999,5)
Actif net réévalué en valeur de remplacement	1 931,3	1 464,1
Par action (en euros)	**25,70**	**20,08**
Droits et frais de cession d'actifs	(111,7)	(78,3)
Actif net réévalué en valeur de liquidation	1 819,5	1 385,8
Par action (en euros)	**24,21**	**19,00**

2.4 PERSPECTIVES

2.4.1 Perspectives d'investissement

Alcudia : un programme d'asset management ambitieux, exhaustif et intensif

Au cours de l'année 2007, les équipes travaillant sur l'opération d'*asset management* appelée « Alcudia », ont finalisé la revue systématique des sites initiée en 2006, visant à élaborer pour chaque site traité un plan stratégique de valorisation ambitieux.

109 sites ont ainsi fait l'objet d'un diagnostic et 100 d'entre eux ont abouti à un projet de développement finalisé créateur de valeur, les 9 autres projets devant faire l'objet d'études complémentaires afin d'être optimisés.

Le projet Alcudia entre donc dans sa phase de déploiement qui devrait s'achever en 2012.

Le pipeline de promotion Casino

Le pipeline de développement d'actifs neufs de Casino s'est s'enrichi au premier semestre 2007 de 7 concours gagnés à Millau (12 – Aveyron), Castelnaudary (11 – Aude), Muret « Porte des Pyrénées » (31 – Haute-Garonne), Quimper « Îlot du Chapeau Rouge » (29 – Finistère), Aime La Plagne (73 – Savoie), Susville-La-Mure (38 – Isère) et Vals près Le Puy (43 – Haute-Loire).

La convention de partenariat avec Casino

Une convention de partenariat de cinq ans a été mise en place en 2005 avec Casino. Cette convention régit les relations entre Mercialys et Casino en matière d'acquisitions d'actifs neufs (développements de promotion ou extensions neuves d'actifs existants).

Cette convention prévoit que Mercialys dispose d'une option d'achat avec droit de premier refus sur tout développement d'actif neuf réalisé par les équipes Casino :

- des acquisitions à un taux de capitalisation « bonifié » déterminé chaque fin d'année pour l'année suivante, en conservant la marge sur taux de marché qui prévalait à l'origine ;
- des risques partagés : Casino conserve le risque de promotion/Mercialys supporte le risque de commercialisation.

Après prise en compte de l'évolution du rendement moyen des expertises du patrimoine de Mercialys, le Conseil d'administration a approuvé les taux pour l'exercice 2008 en application de cette convention.

Les taux de capitalisation applicables pour les options levées en 2008 par Mercialys sur la base des revenus prévisionnels arrêtés à l'obtention du permis de construire seront donc :

- galeries marchandes : 6,0 %, contre 6,9 % en 2007 ;
- lots isolés, retail parks : 6,4 %, contre 7,3 % en 2007.

Alcudia et le pipeline de promotion constituent au global un ensemble d'opportunités d'investissements d'une valeur estimée à 775 millions d'euros sur lesquelles la Société dispose d'options d'achat exclusives.

Ces informations constituent des objectifs que le Groupe estime reposer sur des hypothèses raisonnables. Elles ne peuvent être utilisées pour établir une prévision de résultat. Elles sont par ailleurs soumises aux risques et incertitudes inhérents aux activités exercées, les résultats réels du Groupe peuvent donc différer de ces objectifs et perspectives. Pour une description plus détaillée de ces risques et incertitudes, il convient notamment de se référer à la partie 8 du présent Document de Référence.

2.4.2 Perspectives en matière d'activité

Les fondamentaux du modèle économique sont ceux du commerce : une corrélation aux cycles longs de consommation et aux rapports offre/demande de surfaces commerciales de qualité. Le fort développement des enseignes nationales et la rareté de l'offre soutiennent la revalorisation locative.

Le socle de loyers indexés et le principe du droit au bail qui fidélise les preneurs sont des facteurs d'amortissement des variations des cycles courts de la conjoncture et de la consommation qui devrait rester en croissance.

À ces facteurs s'ajoutent, pour Mercialys, les relais de croissance prometteurs que sont Alcudia et le pipeline de promotion, ainsi qu'une structure financière sans dette à fin 2007.

Pour 2008, Mercialys s'est fixé un objectif d'une croissance des revenus locatifs et des cash-flows d'exploitation courants de l'ordre de 12 %.

Nous maintenons des objectifs de croissance à deux chiffres sur les revenus locatifs et les cash-flows d'exploitation courants pour 2009.

2010 et les années suivantes seront marquées par la livraison à plein régime de projets neufs (extensions Alcudia, pipeline).

2.5 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE

Aucun événement significatif ne s'est produit postérieurement à la clôture.

2.6 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ MÈRE MERCIALYS SA

en millions d'euros	2007*	2006*
Revenus locatifs	96,4	79,6
Résultat net	68,4	59,2

2.6.1 Activité de la Société

Mercialys SA, société mère du Groupe Mercialys, est une société foncière ayant opté pour le régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC). Elle détient 161 des 167 actifs commerciaux détenus par l'ensemble du Groupe Mercialys ainsi que des participations dans sept sociétés en activité dont cinq foncières (détenant 6 actifs commerciaux) et deux sociétés de gestion, Mercialys Gestion et Corin Asset Management.

Les revenus de Mercialys SA sont principalement constitués des revenus des immeubles et du placement de sa trésorerie dans le cadre de la convention de compte-courant conclue avec Casino.

2.6.2 Commentaires sur les comptes

En 2007, la société Mercialys SA a enregistré un revenu locatif de 96,4 millions d'euros et un résultat net de 68,4 millions d'euros.

La Société détenant la quasi-totalité des sites commerciaux détenus par le Groupe Mercialys, il convient pour comprendre les principaux événements affectant l'activité 2007 de la Société de se référer aux commentaires de l'activité intégrés dans le rapport de gestion sur les comptes consolidés du Groupe Mercialys.

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

Le total du bilan au 31 décembre 2007 s'élève à 1 237,3 millions d'euros et inclus notamment :

- des immobilisations nettes pour un montant de 1 140,9 millions d'euros, et ;
- une trésorerie nette pour un montant de 71,2 millions, dont un compte-courant vis-à-vis de la société Casino, Guichard-Perrachon pour 67,6 millions d'euros. Afin de faire bénéficier Mercialys d'une optimisation de sa gestion de trésorerie, une convention de compte-courant a en effet été mise en place avec Casino Guichard-Perrachon. La rémunération est fixée au taux Eonia majoré de 0,10 % et a généré un produit au titre de l'exercice 2007 de 4,1 millions d'euros.

Les capitaux propres de la société s'élèvent à 1 187,0 millions d'euros.

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

- augmentation de capital en rémunération des apports de quatre centres commerciaux sis à La Réunion, nette des frais d'apport : + 59,7 millions d'euros ;
- mise en paiement du solde du dividende au titre de l'exercice 2006 : – 27,7 millions d'euros ;
- mise en paiement de l'acompte sur dividende 2007 en octobre 2007 : – 26,2 millions d'euros ;
- résultat de l'exercice 2007 : + 68,4 millions d'euros.

* Comptes sociaux.

3 Patrimoine et évaluation

3.1 UN PATRIMOINE ÉVALUÉ À 1 914 MILLIONS D'EUROS AU 31 DÉCEMBRE 2007

Comme les années précédentes, un tiers des actifs détenus par Mercialys a fait l'objet d'une expertise par les experts indépendants AtisReal Expertise et Galtier au cours du premier semestre 2007, les autres tiers ayant fait l'objet d'une actualisation, pour une publication au 30 juin 2007. Ces expertises ont été réactualisées au 31 décembre 2007.

Ces expertises ont été réalisées conformément aux règles de déontologie de la profession d'expert immobilier édictées par la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), en utilisant les méthodes d'évaluation de la valeur vénale de chacun des actifs, conformément aux prescriptions de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière de 1998 et du rapport du groupe de travail de la Commission des opérations de Bourse (COB) et du Conseil national de la comptabilité (CNC) de 2000 sur l'expertise immobilière des actifs des sociétés faisant appel public à l'épargne.

L'ensemble des actifs composant le patrimoine de Mercialys a été soumis à une évaluation, ceux ayant fait l'objet d'une expertise ont été soumis à des enquêtes d'urbanisme, des études de marché et de concurrence et des visites in situ. Conformément au rapport COB/CNC de 2000, deux approches ont été retenues pour déterminer la valeur vénale de chaque actif. La première, l'approche par capitalisation du revenu, consiste à apprécier le revenu locatif de l'actif et à lui appliquer un taux de rendement correspondant à celui pratiqué sur le marché pour un même type d'actif et, en tenant compte du niveau de loyer effectif par rapport au prix de marché. La deuxième, l'approche par *discounted cash flow* (DCF), permet de tenir compte année après année des augmentations de loyer prévisionnelles, de la vacance, et d'autres paramètres prévisionnels tels que la durée de commercialisation ainsi que les dépenses d'investissement supportées par le bailleur. Pour les actifs de petite taille, une valorisation par comparaison avec des valeurs de transaction sur des actifs similaires a également été réalisée.

Le patrimoine de Mercialys s'est enrichi au cours de l'exercice 2007 suite à l'acquisition de nouveaux actifs pour une valeur d'achat de 183 millions d'euros.

Actifs acquis

en millions d'euros	Valeur d'acquisition
5 galeries marchandes à La Réunion (Sainte-Marie, Saint-Benoît, Saint-Pierre, Le Port-Sacré-Cœur, Savanna-Saint-Paul)	73,8
3 galeries marchandes (Béziers, Bordeaux-Villenave-d'Ornon, Morlaix)	27,4
3 actifs neufs issus du pipeline Casino (*retail parks* à Annecy et Canet-en-Roussillon, GO Sport à Besançon -Châteaufarine)	21,6
5 lots de copropriété (galerie Saint-Didier Paris 16e, Saint-Brieuc, Albi, Tarbes)	5,8
3 sites corses (Furiani, Porto-Vecchio, Port-Toga – Promesse 2006)*	55,0
TOTAL ACQUISITIONS 2007	**183,5**

Les sites acquis au cours de l'année 2007 ont été valorisés comme suit :

- par actualisation d'une expertise existante pour les sites de Villenave-d'Ornon et de Morlaix ;
- par une expertise pour les sites de La Réunion, de Corse, Besançon et Canet-en-Roussillon ;
- à leur prix d'acquisition pour les autres sites acquis au cours du quatrième trimestre de l'année (Albi, Tarbes, Saint-Brieuc, Béziers, Annecy-Arcal'Oz).

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 1 913,8 millions d'euros au 31 décembre 2007, contre 1 346,9 millions d'euros au 31 décembre 2006.

La valeur du portefeuille a ainsi augmenté de 42 % en 12 mois, soit une hausse de 567 millions d'euros en valeur.

À périmètre constant (hors acquisitions 2007), la progression de la valeur du portefeuille est de 27 %.

* Ces sites ont été acquis en indivision (60 % des droits indivis).

La croissance de la valeur vénale des actifs sur l'exercice 2007 provient de la hausse des loyers à périmètre constant pour 135 millions d'euros, de la baisse du taux de capitalisation moyen – qui a poursuivi son alignement sur le marché – pour 230 millions d'euros, et l'intégration des acquisitions de l'exercice pour 202 millions d'euros.

	Taux de capitalisation moyen au 31/12/2005	Taux de capitalisation moyen au 31/12/2006	Taux de capitalisation moyen au 31/12/2007
Grands centres commerciaux	6,4 %	5,8 %	5,1 %
Centres locaux de proximité	7,3 %	6,9 %	6,1 %
Ensemble du portefeuille*	7,0 %	6,3 %	5,5 %

3.2 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 Mercialys 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 (1) sont composés de galeries marchandes et de grandes surfaces spécialisées attenantes. Les cafétérias Casino indépendantes, les petites galeries de service, les supermarchés ou supérettes franchisés (Leader Price ou Vival), quelques grandes surfaces spécialisées isolées, quelques supermarchés hors Groupe ou loués à des tiers (Lidl), et quelques supérettes Casino constituent les autres sites du portefeuille.

Au 31 décembre 2007, le patrimoine de Mercialys était constitué d'un ensemble comprenant 29 grands centres commerciaux, 68 centres locaux de proximité, 12 grandes surfaces alimentaires, 8 grandes surfaces spécialisées, 23 cafétérias indépendantes et 27 sites divers (principalement des galeries de services et quelques supérettes), et représente une surface locative brute totale d'environ 661 600 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 2007, ainsi que les loyers qu'il a générés au cours des périodes indiquées :

Catégorie d'actif immobilier	Nombre d'actifs au 31/12/2007	Valeur d'expertise au 31/12/2007 DI (en millions d'euros)	(%)	Surface locative brute au 31/12/2007 (m²)	(%)	Loyers net d'expertise (en millions d'euros)	(%)
Grands Centres Commerciaux	29	1 179	62	318 500	48	59,6	57
Centres Locaux de Proximité	68	534	28	220 200	34	32,4	31
GSA (2)	12	23	1	31 000	5	1,4	1
GSS (3)	8	40	2	28 400	4	2,7	3
Cafétérias indépendantes	23	60	3	32 700	5	3,4	3
Autres sites (4)	27	78	4	30 800	4	5,0	5
TOTAL	**167**	**1 914**	**100**	**661 600**	**100**	**104,4**	**100**

* Incluant les autres actifs (GSA, GSS, cafétérias indépendantes et autres sites isolés).

(1) Seuls les cinq centres commerciaux de Corse incluent les hypermarchés ou supermarchés attenants.

(2) GSA : grande surface alimentaire (magasins alimentaires d'une surface supérieure à 750 m² de GLA).

(3) GSS : grande surface spécialisée (magasins spécialisés dans un secteur d'activité d'une surface supérieure à 750 m² de GLA).

(4) Principalement galerie de services et supérettes.

3.3 UNE IMPLANTATION DANS DES ZONES GÉOGRAPHIQUES À FORT POTENTIEL

Plus de 96 % des actifs composant le portefeuille immobilier de Mercialys est situé en régions ou outremer, le solde (4 %) étant situé à Paris et dans ses environs. Historiquement implanté dans le centre-est de la France (Saint-Étienne), le Groupe Casino a progressivement étendu son implantation aux régions avoisinantes (Loire, Haute-Loire, Rhône…) 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.

Par ailleurs, grâce aux acquisitions réalisées en 2007 sur l'île de La Réunion, Mercialys dispose dorénavant d'implantations en dehors de la France métropolitaine.

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 31/12/2007 (en millions d'euros)	(%)	Surface locative brute au 31/12/2007* (m^2)	(%)
Corse	5	108	6	47 000	7
Ouest	27	590	31	158 600	24
Sud-Est	32	237	12	86 400	13
Centre – Rhône-Alpes	31	317	17	121 500	18
Sud-Ouest	36	349	18	132 800	20
Paris, région parisienne	7	69	4	16 500	2
Nord et Est	24	166	9	76 900	12
Île de La Réunion	5	77	4	21 900	3
TOTAL	**167**	**1 914**	**100**	**661 600**	**100**

* Gross leasable area - Surface locative brute.

Décomposition du portefeuille par région

Ville/Nom/Descriptif	Type	Année de construction	Restructuration/ rénovation (année)	Surface du complexe	Surface du CC	Surface locative brute détenue par Mercialys	Participation Mercialys
CORSE							
Ajaccio Rocade Mezzavia (Géant + 32 boutiques + 1 MS + 1 restauration)	GCC	1989	2003	27 298 m²	10 662 m²	16 379 m²	60 %
Bastia Port Toga (Géant + 14 boutiques)	GDS	1991		7 034 m²	1 699 m²	4 220 m²	60 %
Bastia Rocade de Furiani (Géant + 48 boutiques + 1 MS + 1 restauration)	GCC	1969	2003	24 498 m²	10 641 m²	8 819 m²	60 %
Corte (SM Casino + 12 boutiques)	GDS	2004		5 831 m²	1 704 m²	3 499 m²	60 %
Porto Vecchio (Géant + 31 boutiques + 2 MS)	CLP	1972	2003	14 043 m²	5 822 m²	8 182 m²	58 %
OUEST							
Angers – Espace Anjou (Géant + 1 cafétéria + 77 boutiques + 4 MS)	GCC	1994		35 460 m²	14 845 m²	14 845 m²	100 %
Angers La Roseraie (Géant + 1 cafétéria)	CAF	1972	1998	713 m²	713 m²	713 m²	100 %
Angoulême – Champniers (Géant + 1 cafétéria + 56 boutiques + 3 MS)	GCC	1972	1994	31 742 m²	10 294 m²	10 294 m²	100 %
Brest (Géant + 1 cafétéria + 54 boutiques + 5 MS)	GCC	1968	2001	37 735 m²	15 910 m²	15 910 m²	100 %
Chartres – Lucé (Géant + 1 cafétéria + 32 boutiques + 3 MS)	GCC	1977	2000	30 575 m²	12 927 m²	12 927 m²	100 %
Chateauroux Saint Maur 1 MS	GSS	2006		23 557 m²	23 557 m²	900 m²	4 %
Châteauroux (cafétéria dans un CC Carrefour)	CAF	1984		760 m²	760 m²	760 m²	100 %
Cholet (Géant + 1 cafétéria + 5 boutiques)	GCC	1972	1993	24 596 m²	5 416 m²	1 216 m²	22 %
Confolens Vienne (1 Franchisé SM Casino)	GSA	1981	1994	6 870 m²	6 870 m²	6 870 m²	100 %
Douarnenez (1 Leader Price)	GSA	1979	1995	1 910 m²	1 910 m²	1 910 m²	100 %
La Chapelle sur Erdre Géant + 1 cafétéria + 16 boutiques	CLP			15 196 m²	2 117 m²	2 117 m²	100 %
Lanester (Géant + 1 cafétéria + 51 boutiques)	GCC	1970	1995	32 550 m²	6 926 m²	6 926 m²	100 %
Lannion (Géant + 1 cafétéria + 30 boutiques)	CLP	1973	2002	13 347 m²	2 948 m²	2 948 m²	100 %
Les Sables d'Olonne (Géant + 1cafétéria + 28 boutiques + 2 MS)	CLP	1981	2004	15 768 m²	5 728 m²	5 728 m²	100 %
Limoges (Géant + 1 cafétéria + 7 boutiques)	CLP	1971	1995	11 871 m²	1 621 m²	1 621 m²	100 %

Ville/Nom/Descriptif	Type	Année de construction	Restructuration/ rénovation (année)	Surface du complexe	Surface du CC	Surface locative brute détenue par Mercialys	Participation Mercialys
Lorient Larmor (Géant + 4 boutiques)	CLP	1992	2006	11 866 m²	593 m²	593 m²	100 %
Morlaix (Géant + 11 boutiques + 2 MS)	CLP	1980	2007	23 375 m²	7 963 m²	2 558 m²	32 %
Niort Est (Géant + 1 cafétéria + 50 boutiques + 2 MS)	GCC	1972	2004	24 209 m²	7 426 m²	7 426 m²	100 %
Plouescat (1 Franchisé SM Casino)	GSA	1985	1995	1 574 m²	1 574 m²	1 574 m²	100 %
Poitiers – BeauLieu... pour une promenade (Géant +1 cafétéria + 51 boutiques)	GCC	1972	2006	31 569 m²	10 925 m²	9 277 m²	85 %
Quimper – Cornouaille (Géant + 1 cafétéria + 65 boutiques + 2 MS)	GCC	1969	2003	33 133 m²	14 807 m²	14 807 m²	100 %
Quimper Ergue Armel (SM Casino + 4 boutiques)	GDS	1987	2000	2 208 m²	241 m²	241 m²	100 %
Rennes Saint-Grégoire (Géant + 1 cafétéria + 1 boutique + 9 MS)	GCC	1971	1999	37 875 m²	20 129 m²	13 495 m²	67 %
Saint Brieuc (Géant +1 cafétéria + 18 boutiques + 1 MS)	GCC	1983	1995	20 802 m²	6 618 m²	5 487 m²	83 %
Saint-Nazaire (Géant + 1cafétéria + 45 boutiques + 1 MS)	GCC	1973	2003	23 019 m²	6 473 m²	6 473 m²	100 %
Saujon (1 Leader Price)	GSA	1982		1 331 m²	1 331 m²	1 331 m²	100 %
Tours – La Riche Soleil (Géant + 1 cafétéria + 49 boutiques + 2 MS)	GCC	2002		25 571 m²	9 689 m²	9 689 m²	100 %
SUD-EST							
Aix en Provence Est (SM Casino + 1 boutique)	GDS	1990	2003	1 710 m²	120 m²	120 m²	100 %
Aix en Provence (1 MS sur le site Géant)	CLP	1982	2006	21 407 m²	5 584 m²	1 097 m²	20 %
Antibes 1 MS + 1 habitation	GSS	1988		5 640 m²	5 640 m²	5 640 m²	100 %
Arles (Géant + 1 cafétéria +28 boutiques + 1 MS)	CLP	1979	2003	22 311 m²	8 147 m²	4 647 m²	57 %
Aubagne Pin Vert (SM Casino + 3 boutiques)	GDS	1999		1 904 m²	169 m²	169 m²	100 %
Avignon Cap Sud – Boutiques (Géant + 1 cafétéria + 3 boutiques + 3 MS)	GCR	1973	2004	44 061 m²	31 693 m²	8 293 m²	26 %
Briançon (Géant + 1cafétéria)	CLP	1987	1998	11 123 m²	4 909 m²	930 m²	19 %
Carpentras (Leader Price DCF Mercialys + 1 cafétéria + 3 boutiques)	GSA + CAF	1983		3 263 m²	3 263 m²	3 263 m²	100 %
Fréjus Saint Raphaël (SM Casino + 1 cafétéria)	CAF	1988	2003	2 339 m²	1 115 m²	1 115 m²	100 %

Ville/Nom/Descriptif	Type	Année de construction	Restructuration/ rénovation (année)	Surface du complexe	Surface du CC	Surface locative brute détenue par Mercialys	Participation Mercialys
Fréjus (Géant + 1 cafétéria + 27 boutiques + 1 MS)	CLP	1972	2002	17 825 m²	3 595 m²	3 595 m²	100 %
Gap (Géant + 1 cafétéria + 22 boutiques + 1 MS)	CLP	1980	2001	20 938 m²	12 172 m²	12 172 m²	100 %
Hyères (Géant +1 cafétéria + 1 MS)	CLP	1993		18 202 m²	5 449 m²	902 m²	17 %
Hyères (SM Casino + 1 cafétéria + 2 boutiques)	GDS	1971	1998	1 945 m²	124 m²	124 m²	100 %
Istres (Géant + 1 cafétéria + 1 boutique + 1 MS)	CLP	1989	2005	15 743 m²	3 796 m²	1 220 m²	32 %
La Destrousse (SM Casino + 16 boutiques)	GDS	1986	2002	1 885 m²	742 m²	742 m²	100 %
La Foux (Géant + 1 cafétéria + 1 boutique + 1 MS)	CLP	1980	2000	12 554 m²	4 113 m²	2 283 m²	56 %
Le Muy (SM Casino +12 boutiques)	GDS	1986	2002	2 404 m²	821 m²	821 m²	100 %
Mandelieu La Napoule (SM Casino + 18 boutiques)	GDS	2001		3 368 m²	1 628 m²	1 628 m²	100 %
Mandelieu (Géant +1 cafétéria + 45 boutiques + 3 MS)	GCC	1977	2001	31 954 m²	8 247 m²	8 247 m²	100 %
Marseille – La Valentine (Géant + 1 cafétéria + 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 %
Marseille Croix Rouge (1 MS Monsieur Bricolage)	GSS	1974		2 480 m²	2 480 m²	2 480 m²	100 %
Marseille Delprat (SM Casino + 10 boutiques)	GDS	2001		3 686 m²	1 206 m²	1 206 m²	100 %
Marseille Les Olives (Leader Price DCF Mercialys + 2 boutiques)	GDS	1986		1 670 m²	1 670 m²	1 670 m²	100 %
Marseille Michelet (Géant + 14 boutiques)	CLP	1971	2001	13 732 m²	977 m²	977 m²	100 %
Marseille Sainte Marguerite (terrain loué)	GDS			1 875 m²	1 875 m²	1 875 m²	100 %
Mouans Sartoux (SM Casino + 1 Cafétéria + 1 Stat de lavage)	CAF	1986	2000	3 479 m²	1 029 m²	1 029 m²	100 %
Saint Raphaël (SM Casino + 2 boutiques)	GDS	2002	2003	2 342 m²	108 m²	108 m²	100 %
Salon de Provence (Géant + 1 cafétéria + 3 boutiques)	CLP	1979	1993	10 810 m²	933 m²	933 m²	100 %
Toulon Bon Rencontre (SM Casino mercialys + 1 cafétéria + 1 boutique)	GSA + CAF	1967	2005	4 078 m²	2 520 m²	2 520 m²	100 %
Toulon La Valette (SM Casino + 1 cafétéria + 1 boutique)	CAF	1967	1998	1 656 m²	223 m²	223 m²	100 %
Villeneuve Loubet (Géant + 1 cafétéria + 7 boutiques)	CLP	1970	1994	15 713 m²	2 695 m²	2 695 m²	100 %

Ville/Nom/Descriptif	Type	Année de construction	Restructuration/ rénovation (année)	Surface du complexe	Surface du CC	Surface locative brute détenue par Mercialys	Participation Mercialys
RHÔNE-ALPES							
Albertville (Géant + 1 cafétéria + 32 boutiques + 2 MS)	CLP	1977	2000	23 612 m²	9 236 m²	9 236 m²	100 %
Annecy Arcal'Oz (9 MS)	GSS	2007		13 157 m²	13 157 m²	13 157 m²	100 %
Annecy Seynod (Géant + 1 cafétéria + 30 boutiques + 1 MS)	CLP	1988	1999	22 506 m²	6 439 m²	6 439 m²	100 %
Annemasse (2 boutiques)	GSS	1972	2000	2 456 m²	2 456 m²	2 456 m²	100 %
Annemasse (Géant +1 cafétéria +19 boutiques + 2 MS)	CLP	1977	2003	20 611 m²	4 777 m²	4 777 m²	100 %
Annonay (eco service + 1 boutique)	AUTRE	1980	1995	689 m²	689 m²	689 m²	100 %
Arbent (Géant +1 cafétéria + 23 boutiques)	CLP	1985	1999	14 490 m²	4 477 m²	4 477 m²	100 %
Bourg de Péage (Géant + 1 cafétéria + 4 boutiques)	CLP	1979	1992	10 196 m²	2 795 m²	1 795 m²	64 %
Bourg en Bresse (SM casino mercialys + 1 cafétéria + 1 boutique)	GDS	1968	2003	2 478 m²	938 m²	938 m²	100 %
Clermont – Nacarat (Géant + 1cafétéria + 53 boutiques + 1 MS)	GCC	1979	2006	34 969 m²	13 923 m²	13 923 m²	100 %
Clermont Salins (SM Casino + 1 cafétéria)	CAF	1967	1999	898 m²	898 m²	898 m²	100 %
Cusset (SM Casino + 2 boutiques)	GDS	1977	2003	1 847 m²	98 m²	98 m²	100 %
Davezieux (Géant + 1 cafétéria +17 boutiques)	CLP	1988	2001	11 411 m²	1 580 m²	1 580 m²	100 %
Firminy (Géant + 1 cafétéria + 4 boutiques)	CLP	1983	1996	8 349 m²	1 444 m²	1 444 m²	100 %
Grenoble Le Rondeau (SM Casino +1 cafétéria)	CAF	1966	1997	2 202 m²	763 m²	763 m²	100 %
Issoire (Leader Price + 1 station de lavage)	GSA	1978	1996	1 440 m²	1 440 m²	1 440 m²	100 %
La Ricamarie (Géant + 1 cafétéria + 30 boutiques + 2 MS)	CLP	1976	2001	27 962 m²	8 626 m²	8 626 m²	100 %
Mégève (SM Casino +1 bowling)	GSS	1992		2 000 m²	800 m²	800 m²	100 %
Montélimar (Géant + 12 boutiques)	CLP	1974	2002	14 116 m²	1 600 m²	1 222 m²	76 %
Montélimar (Leader Price DCF Mercialys + Cafétéria)	GSA + CAF	1979	1998	2 009 m²	2 009 m²	2 009 m²	100 %
Renage (1 Franchisé SM Casino)	GSA	1981	1996	6 780 m²	6 780 m²	6 780 m²	100 %
Roanne (SM Casino + 1 cafétéria + 1 boutique)	CAF	1971	1994	3 303 m²	3 303 m²	3 303 m²	100%

Ville/Nom/Descriptif	Type	Année de construction	Restructuration/ rénovation (année)	Surface du complexe	Surface du CC	Surface locative brute détenue par Mercialys	Participation Mercialys
Saint Etienne Ratarieux (SM Casino + 1 Cafétéria + 4 boutiques)	GDS	1969	1999	2 793 m²	706 m²	706 m²	100 %
Saint-Etienne – Monthieu (Géant +1 cafétéria + 32 boutiques + 4 MS)	GCC	1972	1998	36 914 m²	11 746 m²	11 746 m²	100 %
Saint-Martin d'Hères (Géant + 1 cafétéria + 38 boutiques)	CLP	1969	1994	19 347 m²	3 627 m²	3 627 m²	100 %
Tassin La Demi Lune (SM Casino mercialys +1 cafétéria +1 boutique1)	GSA + CAF	1978	2001	2 664 m²	1 750 m²	1 750 m²	100 %
Valence 2 (Géant + 1 cafétéria + 67 boutiques)	GCC	1972	1995	19 155 m²	6 931 m²	6 806 m²	98 %
Valence Sud (Géant + 1 cafétéria + 5 boutiques + 1 MS)	CLP	1968	1995	14 515 m²	2 029 m²	2 029 m²	100 %
Vals près Le Puy (Géant + 1 cafétéria +22 boutiques + 1 MS)	CLP	1979	2000	15 726 m²	3 929 m²	3 929 m²	100 %
Villars (1 cafétéria dans un CC Auchan)	CAF	1985		31 088 m²	31 088 m²	1 088 m²	3 %
Villefranche (Géant + 1 cafétéria + 17 boutiques + 1 MS)	CLP	1982	2000	15 959 m²	2 988 m²	2 988 m²	100 %
SUD-OUEST							
Albi (Géant + 1 cafétéria + 10 boutiques)	CLP	1974	2002	17 934 m²	4 336 m²	1 565 m²	36 %
Albi (SM Casino + 1 Cafétéria +1 boutique)	GDS	1980		1 005 m²	1 005 m²	1 005 m²	100 %
Anglet (Géant + 1 cafétéria + 10 boutiques)	CLP	1976	1996	18 315 m²	1 663 m²	1 663 m²	100 %
Aurillac 1 Géant + 1 cafétéria + 14 boutiques + 1 MS	CLP	1988	2004	15 360 m²	4 345 m²	2 904 m²	67 %
Basso Cambo Toulouse (Géant + 1 cafétéria + 20 boutiques + 2 MS)	CLP	1970	1993	24 171 m²	8 487 m²	8 487 m²	100 %
Béziers (Géant + 1 cafétéria + 48 boutiques + 3 MS)	GCC	1987	1999	24 017 m²	12 000 m²	11 833 m²	99 %
Boe AGEN (Géant +1 cafétéria + 24 boutiques + 1 MS)	CLP	1969	2002	18 087 m²	4 730 m²	4 730 m²	100 %
Bordeaux Cauderan (SM Casino + 1 cafétéria + 1 boutique)	CAF	1986	1997	2 394 m²	787 m²	787 m²	100 %
Bordeaux Pessac (Géant + 1 cafétéria +4 boutiques + 6 MS)	GCC	1986	1992	28 772 m²	10 904 m²	8 811 m²	81 %
Bordeaux Talence (SM Casino + 1 cafétéria)	CAF	1969	1998	2 600 m²	1 079 m²	1 079 m²	100 %
Brive La Gaillarde (SM Casino + 13 boutiques + 1MS)	GDS	1969	2003	4 139 m²	2 247 m²	2 247 m²	100 %
Canet en Roussillon (SM Casino + 1 cafétéria + 1 restauration + 5 MS)	CAF	1984	2003	6 951 m²	3 536 m²	3 536 m²	100 %
Carcassonne Salvaza (Géant + 1 cafétéria)	CLP	1982	1994	18 786 m²	4 335 m²	835 m²	19 %

Ville/Nom/Descriptif	Type	Année de construction	Restructuration/ rénovation (année)	Surface du complexe	Surface du CC	Surface locative brute détenue par Mercialys	Participation Mercialys
Castres (1 Lidl)	GSA	1970	1992	3 610 m²	3 610 m²	3 610 m²	100 %
Castres (Géant + 1 cafétéria + 20 boutiques)	CLP	1970	1992	13 698 m²	3 451 m²	3 451 m²	100 %
Eauze (1 SPAR)	SUP	2000		466 m²	466 m²	466 m²	100 %
Figeac (1Leader Price)	GSA	1973	1995	895 m²	895 m²	895 m²	100%
Marmande (Géant + 1 cafétéria)	CLP	1973	1996	7 133 m²	746 m²	746 m²	100 %
Millau (Géant +1 cafétéria + 2 boutiques + 1 MS)	CLP	1986	1994	11 859 m²	3 735 m²	1 994 m²	53 %
Montauban (Géant + 1 cafétéria + 22 boutiques)	CLP	1994		17 181 m²	3 740 m²	3 184 m²	85 %
Montpellier Argelliers Autoroute (Géant + 1 cafétéria + 27 boutiques + 2 MS)	CLP	1973	2005	19 785 m²	4 626 m²	4 626 m²	100 %
Montpellier Celleneuve (Géant + 1 cafétéria + 15 boutiques + 2 MS)	CLP	1970		10 877 m²	5 041 m²	5 041 m²	100 %
Montpellier Ganges (SM CASINO Mercialys + 1 cafétéria +4 boutiques)	GDS	1986	2001	3 819 m²	2 351 m²	2 351 m²	100 %
Montpellier La Paillade (Leader Price)	GSA	1979	1997	1 200 m²	1 200 m²	1 200 m²	100 %
Narbonne (Géant +1 cafétéria + 2 boutiques + 1 MS)	CLP	1972	2000	16 827 m²	6 389 m²	4 331 m²	68 %
Narbonne (SM Casino +1 Caf)	CLP	1981	2003	2 660 m²	952 m²	952 m²	100 %
Nîmes – Cap Costières (Géant + 1 cafétéria + 64 boutiques + 4 MS)	GCC	2003		27 652 m²	16 652 m²	16 652 m²	100 %
Pau Lons Mermoz (SM Casino + 1 cafétéria)	CAF	1965	2000	1 965 m²	794 m²	794 m²	100 %
Pau Lons (Géant + 1 cafétéria)	CLP	1990	2000	16 075 m²	3 106 m²	836 m²	27 %
Rodez (Géant + 1 cafétéria)	CLP	1984	2003	15 988 m²	2 610 m²	910 m²	35 %
Saint André de Cubzac (Géant + 1 cafétéria Fse + 21 boutiques + 1 MS)	CLP	1986	2001	16 815 m²	4 420 m²	4 420 m²	100 %
Tarbes (Géant + 1 cafétéria + 1 boutique)	CLP	1974	1991	15 313 m²	3 760 m²	1 061 m²	28 %
Toulouse Capitouls 1 MS	GSS	1975		2 409 m²	2 409 m²	2 409 m²	100 %
Toulouse Fenouillet (Géant + 1 cafétéria + 46 boutiques + 3 MS)	GCC	1978	1992	39 056 m²	20 271 m²	20 271 m²	100 %
Toulouse La Cepière (SM Casino + 1 cafétéria)	CAF	1989	2002	2 734 m²	658 m²	658 m²	100 %
Villenave d'Ornon (Géant + 1 cafétéria + 2 boutiques + 1 MS)	CLP	1973		25 218 m²	11 268 m²	2 451 m²	22 %

Ville/Nom/Descriptif	Type	Année de construction	Restructuration/ rénovation (année)	Surface du complexe	Surface du CC	Surface locative brute détenue par Mercialys	Participation Mercialys
ILE DE FRANCE							
Amilly Montargis (Géant + 1 cafétéria + 15 boutiques + 1 MS)	CLP	1976	1997	16 132 m²	4 248 m²	4 248 m²	100 %
Bagneux Nationale 20 (SM Casino +1 cafétéria)	CAF	1970	2001	3 136 m²	1 049 m²	1 049 m²	100 %
Colombes 1 boutique	CV			80 m²	80 m²	80 m²	100 %
Massena (Géant + 35 boutiques + 1 MS)	GCC	1975	2000	21 018 m²	7 555 m²	5 700 m²	75 %
Paris Nation (SM Casino + 1 cafétéria)	CAF	1984	2002	1 483 m²	658 m²	658 m²	100 %
Paris Saint Didier (SM Casino + 22 boutiques)	CLP	1990	2005	5 433 m²	3 126 m²	1 856 m²	59 %
Saint Denis Porte de Paris (Leader Price DCF Mercialys + 1 cafétéria)	GSA + CAF	1975	1998	2 900 m²	2 900 m²	2 900 m²	100 %
NORD							
Boulogne sur Mer (2 boutiques)	GSS	1976	1998	570 m²	570 m²	570 m²	100 %
Douai (1 cafétéria)	CAF	1990	1993	765 m²	765 m²	765 m²	100 %
NORD-EST							
Arcis sur Aube (1 VIVAL)	SUP	1982		182 m²	182 m²	182 m²	100 %
Auxerre (Géant + cafétéria + 2 boutiques + 1 MS)	CLP	1988	1995	13 290 m²	3 249 m²	2 202 m²	68 %
Besançon – Chateaufarine (Géant + 1cafétéria + 45 boutiques + 5 MS)	GCC	1971	2002	44 935 m²	25 814 m²	19 544 m²	76 %
Besançon Valentin (1 cafétéria dans un CC Carrefour)	CAF	1989	2001	21 057 m²	21 057 m²	1 057 m²	5 %
Châlon sur Saône (Géant + 1 cafétéria + 10 boutiques + 2 MS)	CLP	1973	2001	21 899 m²	6 209 m²	4 741 m²	76 %
Champagnole (SM Casino + 2 boutiques)	GDS	1969	1996	1 554 m²	138 m²	138 m²	100 %
Chaumont (Géant + 1 cafétéria + 6 boutiques)	CLP	1972	1993	8 946 m²	1 028 m²	1 028 m²	100 %
Dijon – Chenôve (Géant + 1 cafétéria + 46 boutiques + 5 MS)	GCC	1974	1999	33 349 m²	13 105 m²	13 105 m²	100 %
Dole (Géant + 1 cafétéria + 18 boutiques + 1 MS)	CLP	1980	2000	16 921 m²	5 688 m²	5 688 m²	100 %
Epinal (Géant + 4 boutiques)	CLP	1969	2000	11 186 m²	718 m²	318 m²	44 %
Fontaine les Dijon (Géant + 1 cafétéria + 15 boutiques + 1 MS)	CLP	1983	1996	17 162 m²	2 563 m²	2 563 m²	100 %

Ville/Nom/Descriptif	Type	Année de construction	Restructuration/ rénovation (année)	Surface du complexe	Surface du CC	Surface locative brute détenue par Mercialys	Participation Mercialys
Joigny (1 VIVAL + 1 boutique)	SUP	1985		1 381 m²	1 381 m²	1 381 m²	100 %
Lons le Saunier (Géant + 1 cafétéria + 22 boutiques)	CLP	1976	2001	13 842 m²	3 031 m²	3 031 m²	100 %
Montbéliard Hericourt (Leader Price + 3 boutiques)	GSA	1969	2001	2 949 m²	2 949 m²	2 949 m²	100 %
Montceau les Mines (Géant + 1 cafétéria + 1 boutique1)	CLP	1968	1997	6 919 m²	699 m²	499 m²	71 %
Nevers (Géant + 20 boutiques)	CLP	1972	2004	12 371 m²	1 515 m²	1 515 m²	100 %
Pontarlier (Géant + 1 cafétéria + 5 boutiques)	CLP	1977	2003	9 836 m²	952 m²	952 m²	100 %
Saint Claude 1 restauration	GSA	2005		5 486 m²	1 571 m²	427 m²	27%
Saint Louis (Géant + 7 boutiques)	CLP	1970	1998	11 543 m²	268 m²	268 m²	100 %
Torcy (Géant + 1 cafétéria + 11 boutiques + 1 MS)	CLP	1981	1992	12 327 m²	1 993 m²	1 993 m²	100 %
Troyes Barberey (Géant + 1 cafétéria + 14 boutiques + 3 MS)	CLP	1968	1999	25 140 m²	9 969 m²	9 969 m²	100 %
Wassy (SM Casino + 1 station de lavage)	GSA	1979		1 974 m²	1 974 m²	1 974 m²	100 %
LA RÉUNION							
Le Port Sacré Cœur (Géant + 40 boutiques + 5 MS)	CLP	2002		27 024 m²	12 521 m²	12 521 m²	100 %
Saint Benoît Beaulieu (Jumbo + 22 boutiques)	CLP	2000		7 492 m²	2 014 m²	2 014 m²	100 %
Saint Pierre Front de Mer (Jumbo + 26 boutiques + 1MS)	GDS	1987	1991	12 730 m²	3 219 m²	3 219 m²	100%
Sainte Marie du Parc (Jumbo + 26 boutiques + 1MS)	CLP	1966	1999	14 757 m²	3 229 m²	3 229 m²	100%
Savanna Saint Paul (Jumbo + 14 boutiques)	GDS	1992		10 457 m²	898 m²	898 m²	100%

4 Vie boursière

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

4.1 VOLUMES TRAITÉS, ÉVOLUTION DES COURS DEPUIS 18 MOIS (SOURCE NYSE EURONEXT)

	Cours extrêmes (en euros)		Nombre de titres échangés (en milliers)	Capitaux échangés (en milliers d'euros)
	Plus haut	Plus bas		
2006				
Septembre	26,59	22,83	820	19 904
Octobre	27,49	25,55	894	23 317
Novembre	34,95	26,60	2 116	60 998
Décembre	33,99	28,76	697	21 889
2007				
Janvier	31,05	28,36	668	19 736
Février	33,00	29,50	554	17 403
Mars	32,00	27,90	1 192	35 314
Avril	30,19	28,10	810	23 791
Mai	30,07	25,55	1 722	47 974
Juin	29,80	24,04	1 203	31 657
Juillet	29,16	24,40	1 636	44 330
Août	27,20	22,91	1 533	39 169
Septembre	27,20	21,90	1 644	40 388
Octobre	28,60	25,01	869	23 598
Novembre	27,30	23,37	1 090	28 339
Décembre	28,31	24,23	718	18 765
2008				
Janvier	27,60	22,75	1 251	31 503
Février	29,10	23,90	911	23 707

4.2 RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE AU 29 FÉVRIER 2008

	Capital		Droits de vote en assemblée générale [6]	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
Groupe Casino [1]	46 198 904	61,48	46 198 904	61,53
Groupe Generali [2]	7 373 744	9,81	7 373 744	9,82
SCI Vendôme Commerces [3]	7 261 200	9,66	7 261 200	9,67
Cardif Assurances Vie [4]	5 056 808	6,73	5 056 808	6,73
Autodétention [5]	61 972	0,08	–	–
Public	9 197 331	12,24	9 197 331	12,25
TOTAL	**75 149 959**	**100,00**	**75 087 987**	**100,00**

(1) Casino, Guichard-Perrachon, société mère du groupe Casino, détient directement 0,29 % du capital et des droits de vote de Mercialys et indirectement 61,19 % du capital représentant 61,24 % des droits de vote, à travers sept filiales dont L'Immobilière Groupe Casino qui détient directement 52,59 % du capital (représentant 52,63 % des droits de vote) et indirectement 5,63 % du capital (représentant 5,63 % des droits de vote). Les autres filiales détiennent moins de 5 % du capital.

(2) Information communiquée par la Société (position au 31 décembre 2007).

(3) Filiale du Groupe AXA.

(4) Information au 31 décembre 2007 communiquée par la Société. Cardif Assurance Vie est une entité du groupe BNP Paribas.

(5) Actions acquises dans le cadre du programme de rachat d'actions et, notamment, du contrat de liquidité (voir ci-après).

(6) Le nombre de droits de vote en Assemblée générale est différent de celui publié dans le cadre de la réglementation sur les franchissements de seuils. En effet dans le cadre de la publication, chaque mois, du nombre total de droits de vote et du nombre d'actions composant le capital social, le nombre total de droits de vote est calculé, conformément à l'article 223-11 du règlement général de l'AMF, sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote (actions autodétenues).

À la connaissance de la Société, aucun actionnaire, autre que ceux indiqués ci-dessus, ne détient, au 29 février 2008, plus de 5 % du capital et des droits de vote de la Société.

4.3 FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

L'article 11.II. des statuts de la Société prévoit les dispositions suivantes en matière de franchissement de seuils :

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

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

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

Du 1er janvier 2007 au 29 février 2008, les franchissements de seuils suivants ont été déclarés :

Franchissements de seuils

Déclarant	Date de déclaration	Type de franchissement déclaré	Nombre d'actions et de droits de vote déclaré	% du capital et des droits de vote [1]
Cohen & Steers, Inc.	19 avril 2007	hausse	751 412	1,03

4.4 PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS (DESCRIPTIF)

L'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2007 a autorisé le Conseil d'administration à acheter des actions de la Société conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, en vue notamment :

- d'assurer la liquidité et d'animer le marché des titres de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement intervenant au nom et pour le compte de la Société en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- de 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 doit pas excéder 42 euros par action.

4.4.1 Opérations réalisées en 2007 et jusqu'au 29 février 2008

4.4.1.1 Contrat de liquidité

En vue de favoriser la liquidité des transactions et la régularité de la cotation ainsi que d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché, la société a confié à Oddo Corporate Finance, à compter du 20 février 2006, la mise en œuvre d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie de l'AFEI approuvée par l'AMF par décision du 22 mars 2005. Pour la mise en œuvre de ce contrat, la Société a affecté au compte de liquidité la somme de 1 600 000 euros.

1 061 459 actions Mercialys ont été achetées, en 2007, au prix moyen de 26,62 euros et 1 056 938 actions Mercialys ont été cédées au prix moyen de 26,78 euros. Au 31 décembre 2007, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 14 021 actions et 1 722 261,90 euros.

Du 1er janvier au 29 février 2008, 160 431 actions ont été achetées au prix moyen de 25,45 euros et 159 587 actions ont été cédées au prix moyen de 25,72 euros. Au 29 février 2008, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 14 865 actions et 1 747 318,74 euros.

(1) Sur la base des informations communiquées par la Société, en application des dispositions de l'article L. 233-8 du Code de commerce et de l'article 223-16 du règlement général de l'AMF à la date de déclaration du franchissement de seuil, étant précisé que le nombre total de droits de vote publié mensuellement est calculé, conformément à l'article 223-11 du règlement général de l'AMF, sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote (actions autodétenues).

4.4.1.2 Autres opérations

En 2007, Mercialys a par ailleurs acquis 15 000 de ses propres actions au prix moyen de 24,44 euros, les frais de négociation s'élevant à 1 694 euros. Ces actions sont affectées à la mise en œuvre de tout plan d'attribution gratuite d'actions, de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société ou de tout plan d'épargne au profit des salariés et mandataires sociaux du Groupe.

Aucune action n'a été annulée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

4.4.1.3 Bilan synthétique des opérations

Le tableau ci-après résume les opérations réalisées par la Société sur ses propres actions du 1er janvier au 31 décembre 2007 ainsi que du 1er janvier au 29 février 2008, et indique le nombre d'actions propres détenues par la Société :

	Nombre d'actions	% du capital
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2006	**41 607**	**0,06**
Nombre d'actions acquises dans le cadre du contrat de liquidité	1 061 459	
Nombre d'actions cédées dans le cadre du contrat de liquidité	(1 056 938)	
Nombre d'actions acquises hors contrat de liquidité	15 000	
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2007	**61 128**	**0,08**
Nombre d'actions acquises dans le cadre du contrat de liquidité	160 431	
Nombre d'actions cédées dans le cadre du contrat de liquidité	(159 587)	
Nombre d'actions acquises hors contrat de liquidité	–	
Nombre d'actions détenues au 29 février 2008	**61 972**	**0,08**

À la clôture de l'exercice, la Société restait propriétaire de 61 128 actions de 1 euro de valeur nominale chacune (valeur d'achat : 1 380 milliers d'euros), représentant 0,08 % du capital. La valeur de marché du portefeuille déterminée sur la base du cours de clôture au 31 décembre 2007 (soit 26,17 euros) ressort à 1 599 720 euros.

Au 29 février 2008, la situation de la Société est la suivante :

– Pourcentage de capital autodétenu de manière directe et indirecte	0,08 %
– Nombre de titres annulés au titre des 24 derniers mois	Néant
– Nombre de titres détenus en portefeuille	61 972
– Valeur comptable du portefeuille	1 439 117,64 euros
– Valeur de marché du portefeuille(*)	1 750 089,28 euros

Les actions autodétenues sont affectées aux objectifs suivants :

- 14 865 actions à la mise en œuvre du contrat de liquidité ;
- 47 107 actions à la mise en œuvre de tout plan d'attribution gratuite d'actions, de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société ou de tout plan d'épargne au profit des salariés et mandataires sociaux du Groupe.

* Valeur déterminée sur la base du dernier cours au 29 février 2008, soit 28,24 euros.

Le tableau ci-après résume les opérations réalisées depuis le 28 février 2007, date du bilan du précédent programme publié dans le document de référence enregistré par l'AMF sous le numéro R. 07-030 du 5 avril 2007, jusqu'au 29 février 2008 inclus :

	Flux bruts cumulés		Positions ouvertes au 29 février 2008			
	Achats	Ventes Transferts	Positions ouvertes à l'achat		Positions ouvertes à la vente	
Nombre de titres	1 169 746	1 143 505	*Options d'achat achetées*	*Achats à terme*	*Options d'achat vendues*	*Ventes à terme*
Échéance maximale moyenne			–	–	–	–
Cours moyen de la transaction (en euros)	26,27	26,42				
Prix d'exercice moyen (en euros)	Néant	Néant	–	–	–	–
Montants (en euros)	30 728 276	30 216 202				

4.4.2 Renouvellement de l'autorisation de rachat d'actions par la Société

Il est proposé à l'Assemblée générale ordinaire du 6 mai 2008 de renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet d'acquérir des actions de la Société dans le cadre des dispositions prévues par les articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, en vue notamment :

- d'assurer la liquidité et d'animer le marché des titres de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement intervenant au nom et pour le compte de la Société en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- de 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 42 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 29 février 2008, le nombre maximal d'actions pouvant être acquis par la Société, déduction faite des 61 972 actions détenues en propre et sauf à les avoir annulées ou cédées au préalable, s'élève à 7 508 798, représentant 9,99 % du capital. Le montant maximal susceptible d'être payé par la Société dans l'hypothèse d'achat au prix maximum s'élèverait à 315 369 516 euros.

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

L'Assemblée générale extraordinaire du 26 septembre 2005 a autorisé le Conseil d'administration, pour une durée de trois ans, à procéder, conformément aux dispositions de l'article

L. 225-209 du Code de commerce, à la réduction du capital social par annulation, dans la limite de 10 % du capital social existant à la date de l'annulation, des actions que la Société viendrait à acquérir en vertu d'une autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires et ce, par périodes de vingt-quatre mois. Cette autorisation venant à échéance le 25 septembre 2008, il vous est proposé de la renouveler pour une nouvelle durée de trois ans.

4.5 CONVENTION D'ACTIONNAIRES

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

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

En outre, les sociétés IGC et SCI 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 la SCI 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 soit au 13 octobre 2010.

Il est précisé que pour la SCI Vendôme Commerces et/ou les sociétés du groupe AXA, cette obligation concerne uniquement les actions détenues par la SCI Vendôme Commerces.

Le pacte précise par ailleurs que les sociétés IGC et SCI 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 (voir Décision et Information de l'AMF n° 205C1843 en date du 28 octobre 2005).

Au 29 février 2008, il n'existe pas, à la connaissance de la Société, d'autres conventions entre actionnaires ou pactes d'actionnaires.

4.6 POLITIQUE DE DISTRIBUTION

La Société a opté, le 24 novembre 2005, pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC). Elle bénéficie ainsi d'une exonération d'impôt sur les sociétés au titre de ses revenus locatifs et des plus-values qu'elle réalise à l'occasion de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières. En contrepartie de cette exonération d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à leurs actionnaires d'au moins 85 % de leurs bénéfices exonérés provenant des opérations de location ou sous-location d'immeubles. De même, les SIIC doivent obligatoirement distribuer au moins 50 % de leurs bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles et de participations dans des sociétés immobilières. Les dividendes reçus de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés faisant partie du périmètre d'option doivent quant à eux être intégralement redistribués.

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

Au 31 décembre 2007, le résultat net comptable de Mercialys, société mère, s'élève à 68,4 millions d'euros, le bénéfice fiscal s'élevant à 72,6 millions d'euros dont 68,8 millions d'euros au titre du secteur exonéré et 3,8 millions d'euros au titre du secteur taxable.

Le Conseil d'administration propose à l'Assemblée générale du 6 mai 2008 le versement d'un dividende, au titre de l'exercice 2007, d'un montant de 0,81 euro par action, représentant un montant global de 60 871 milliers d'euros, sans prendre en compte l'annulation de dividendes sur titres autodétenus au jour de la mise en paiement. La progression de 14,1 % du dividende par action reflète les bonnes performances de l'année.

Le solde du dividende, d'un montant de 0,45 euro par action, revenant aux actions ayant bénéficié de l'acompte sur dividende d'un montant de 0,36 euro par action versé le 4 octobre 2007 serait mis en paiement le 13 mai 2008. Il en serait de même du dividende, d'un montant de 0,81 euro par action, revenant aux actions émises le 21 décembre 2007 en rémunération des apports effectués par le groupe Vindémia.

Pour l'acompte sur dividende de 0,36 euro, la distribution au titre du secteur exonéré représente 100 % de ce montant. Pour le solde du dividende de 0,45 euro, la distribution au titre du secteur exonéré représente 90,90 % de ce montant et celle au titre du secteur taxable en représente 9,10 %. Pour la totalité du dividende, la distribution au titre du secteur exonéré représente 94,94 % de ce montant et celle au titre du secteur taxable représente 5,06 %.

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

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

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

Exercice clos le	Dividende net	Impôt déjà payé au Trésor (avoir fiscal)	Total
31 décembre 2003	Néant	Néant	Néant

Exercice clos le	Dividende par action	Dividende distribué éligible à l'abattement de 40 % ou 50 % [1]	Dividende distribué non éligible à l'abattement de 40 % ou 50 % [1]
31 décembre 2004	Néant	Néant	Néant
31 octobre 2005	Néant	Néant	Néant
31 décembre 2005	0,59	0,11	0,48 [2]
31 décembre 2006	0,71	0,71	Néant

(1) Prévu à l'article 158-3, 2° du Code général des impôts pour les personnes physiques, l'abattement était de 50 % pour les dividendes versés au titre de l'exercice 2004 et de 40 % au titre des exercices 2005 et 2006.

(2) 99,06 % de ce montant 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 solde, soit 0,94 % de ce montant, est éligible à l'abattement de 40 %.

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

4.7 POLITIQUE DE COMMUNICATION

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

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

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

Les revenus locatifs trimestriels ainsi que les résultats annuels et semestriels font notamment 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 : 10, rue Cimarosa, 75116 Paris

Courriel : communication@mercialys.com

Site Internet : www.mercialys.com

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

5 Gouvernement d'entreprise

5.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION – DIRECTION GÉNÉRALE

5.1.1 Conseil d'administration

Au cours de l'exercice écoulé, la Société est demeurée très attentive à la bonne application des principes de gouvernement d'entreprise issus des recommandations du rapport Bouton, en particulier au sein de son Conseil d'administration et de ses comités spécialisés, au regard de leur composition, de l'indépendance de leurs membres et de leur fonctionnement. C'est ainsi que la Société a réalisé la première évaluation de l'organisation et du fonctionnement du Conseil d'administration.

5.1.1.1 Composition et fonctionnement du Conseil d'administration

Le mandat de l'ensemble des administrateurs, à l'exception de celui de la société Generali Vie, arrive à échéance lors de l'assemblée générale annuelle du 6 mai 2008. Sous réserve de l'adoption des résolutions proposées, le Conseil d'administration sera composé, à l'issue de l'Assemblée générale, de douze administrateurs :

- Monsieur Jacques Ehrmann, Président-Directeur Général ;
- Monsieur Bernard Bouloc ;
- Monsieur Yves Desjacques, représentant de la société L'Immobilière Groupe Casino ;
- Monsieur Jacques Dumas ;
- Monsieur Michel Favre, représentant de la société Casino, Guichard-Perrachon ;
- Monsieur Pierre Féraud ;
- Monsieur Gérard Koenigkheit ;
- Monsieur Alban Liss, représentant de la société Generali Vie ;
- Monsieur Philippe Moati ;
- Monsieur Éric Sasson ;
- Madame Catherine Soubie ;
- 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 (voir page 67), en annexe, dans le règlement intérieur du Conseil d'administration (voir page 82) et dans la partie « Informations complémentaires » (voir page 172).

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

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

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

À l'issue de l'Assemblée générale du 6 mai 2008, quatre administrateurs de la Société, soit le tiers des administrateurs en fonction comme préconisé par le rapport Bouton pour les sociétés contrôlées, satisfont aux critères d'indépendance : Messieurs Bernard Bouloc, Alban Liss, Éric Sasson et Pierre Vaquier.

Monsieur Philippe Moati effectuant depuis quelque temps et de manière régulière des missions de conseil auprès du Groupe Casino, celui-ci ne peut en effet plus, au sens strict du rapport Bouton, être considéré comme administrateur indépendant et siégera désormais au Conseil en tant que personnalité qualifiée extérieure.

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

À 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 (entendues au sens du droit français des procédures collectives). En outre, aucune incrimination et/ou sanction publique officielle (entendue 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.

5.1.1.2 Censeur

Les censeurs sont choisis parmi les actionnaires et nommés par l'Assemblée générale ordinaire ou, entre deux Assemblées générales ordinaires, par le Conseil d'administration, sous réserve de ratification par la prochaine assemblée. Les censeurs, nommés pour une durée de trois ans, assistent aux réunions du Conseil d'administration ; dans ce cadre, ils font part de leurs observations et avis et prennent part aux délibérations avec voix consultative. Le nombre de censeurs ne peut excéder cinq. L'âge limite pour l'exercice des fonctions de censeur est fixé à 80 ans.

La société Generali Assurances Vie, représentée par Monsieur Alban Liss, a exercé les fonctions de censeur du 27 avril 2006 au 29 décembre 2006.

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

Les mandats exercés en 2007 qui ne sont plus en cours sont signalés par un astérisque.

• Monsieur Jacques Ehrmann

Président-Directeur Général

Né le 13 février 1960, 48 ans

Date de nomination : 22 juillet 2005

Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle 2008

Nombre d'actions Mercialys détenues au 31 décembre 2007 : 1 528

Biographie

Diplômé de l'École des Hautes Études 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 développement de Casino depuis 2003 et assume également les fonctions de Président-Directeur Général de la Société.

Autres mandats et fonctions exercés en 2007 et se poursuivant au 29 février 2008

Au sein du Groupe Casino

- Directeur Général des Activités Immobilières et Développement de Casino, membre du Comité exécutif ;
- Président du Conseil d'administration et administrateur de Proxipierre, société de placement à prépondérance immobilière capital variable et Conseil d'administration ;
- Président des sociétés l'Immobilière Groupe Casino (jusqu'au 20 août 2007), IGC Promotion (jusqu'au 11 avril 2007), Mercialys Gestion (jusqu'au 25 avril 2007) et Onagan Promotion (jusqu'au 4 juin 2007) ;
- Gérant non associé de la société Casino Développement (jusqu'au 10 avril 2007) ;
- Président du Conseil d'administration et administrateur de la société Immocio, société de placement à prépondérance immobilière capital variable et Conseil d'administration ;
- Représentant permanent d'Asinco au Conseil d'administration de Financement Gestion Administration et Contrôle SA (FIGEAC) (jusqu'au 17 janvier 2008) ;
- Représentant permanent de Casino, Guichard-Perrachon, Gérante de Casino Développement SNC ;
- Représentant permanent de Casino, Guichard-Perrachon, Présidente des sociétés l'Immobilière Groupe Casino SAS, IGC Promotion SAS, Théiadis SAS (jusqu'au 11 février 2008) et Ksilicium SAS ;
- Représentant permanent de la société L'Immobilière Groupe Casino, Gérante des sociétés SCI du Buquet, SCI ZAC du Roubaud Saint-Jean (jusqu'au 12 février 2008), Agout SCCV (jusqu'au 12 février 2008), Fructidor SNC, Géante Périaz SCCV, Chafar 2 SCCV, Dentelle SCCV, Clovis SCCV, Pays Chaunois SCCV, Chouans SCCV, Plaine de Lamolle SCCV, Seconde Périaz SCCV ;
- Représentant permanent de la société L'Immobilière Groupe Casino, Présidente des sociétés SAS des Salins (jusqu'au 12 février 2008), Uranie SAS, Opalodis SAS, SAS des Grands Crus (jusqu'au 12 février 2008), Onagan Promotion SAS (jusqu'au 12 février 2008), SAS de Saint-Sulpice (jusqu'au 12 février 2008) et SAS Cathédrale (jusqu'au 12 février 2008) ;
- Représentant permanent de la société Mercialys, Présidente des sociétés Méry 2 SAS et Mercialys Gestion SAS ;
- Représentant permanent de Plouescadis, Présidente des sociétés SAS du Canal du Midi (ex MLD1), SAS de Malaz, SAS de la Moitié, SAS du Champ Savoyard, SAS de la Grande Colline ;
- Représentant permanent de la SAS de la Grande Colline, cogérant de la SCI PDP ;
- Director de la société BIG C ;
- Director des sociétés DTC FINANCE BV, DTC DEVELOPMENT 1, DTC DEVELOPMENT 2 et DTC DEVELOPMENT 3.

Hors du Groupe Casino

- Membre du Conseil de surveillance de la société Éditions Lefebvre Sarrut ;
- Administrateur de la société Viveo Group ;
- Mandataire au sein de Viveo EURL ;
- Administrateur de Santoline SAS.

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

Au sein du Groupe Casino

– Director des sociétés Geant International BV, Geant Fonciere BV, Bergsaar BV et Coboop BV.

Hors du Groupe Casino

– Director de la société Far Eastern Geant Co Ltd.

• Monsieur Géry Robert-Ambroix

Directeur Général Délégué, non administrateur

Né le 13 août 1966, 42 ans

Date de nomination : 22 août 2005

Fin de mandat : Conseil suivant Assemblée générale ordinaire annuelle 2008

Nombre d'actions Mercialys détenues au 31 décembre 2007 : 700

Biographie

Diplômé de l'École des hautes études 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 2007 et se poursuivant au 29 février 2008

Au sein du Groupe Mercialys

– Directeur du développement au sein de la société Mercialys Gestion ;

– Représentant permanent de Mercialys, Présidente de Point Confort SAS ;

– Représentant permanent de Mercialys, Gérante des sociétés La Diane, SCI Bourg-en-Bresse Kennedy, SCI Centre Commercial Kerbernard et SCI Toulon Bon Rencontre.

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

Au sein du Groupe Mercialys

– Président de la société Mercialys Gestion.

Hors du Groupe Mercialys

– Directeur de la gestion d'actifs et du crédit-bail immobilier du groupe Affine.

• Monsieur Bernard Bouloc

Administrateur

Né le 15 juin 1936, 72 ans

Date de nomination : 26 septembre 2005

Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle 2008

Nombre d'actions Mercialys détenues au 31 décembre 2007 : 200

Biographie

Professeur agrégé de droit privé, 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 *Les Précis Dalloz de droit pénal et de procédure pénale* et le *Guide pénal du chef d'entreprise* et est rédacteur et chroniqueur auprès de différentes revues spécialisées telles que *La revue des sociétés*, *RTDC* et *La revue de sciences criminelles*.

Autres mandats et fonctions exercés en 2007 et se poursuivant au 29 février 2008

Néant.

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

Néant.

• Société L'Immobilière Groupe Casino

Représentée par Monsieur Yves Desjacques

Administrateur

Société par actions simplifiée au capital de 100 089 304 euros

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

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

Date de nomination : 22 août 2005

Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle 2008

Nombre d'actions Mercialys détenues au 31 décembre 2007 : 39 520 940

Autres mandats et fonctions exercés en 2007 et se poursuivant au 29 février 2008

Au sein du Groupe Casino

– Présidente des sociétés Casiband, Dinetard, IGC Services, Onagan Promotion (jusqu'au 12 février 2008), Opalodis, SAS Cathédrale (jusqu'au 12 février 2008), SAS de Saint-Sulpice (jusqu'au 12 février 2008), SAS des Grands Crus (jusqu'au 12 février 2008), SAS des Salins (jusqu'au 12 février 2008) et Uranie ;

– Administrateur des sociétés AEW Immocommercial, Immocio et Proxipierre ;

– Gérante des sociétés Agout (jusqu'au 12 février 2008), Canerousse SNC (jusqu'au 12 février 2008), Chafar 2, Chantecouriol, Chouans, Clovis, Dentelle, Fructidor SNC,

Géante Périaz, Jesany, les Grandes Chaumes, Pays Chaunois, Plaine de Lamolle, SCCV de Cavernes (jusqu'au 12 février 2008), SCCV du Chapeau Rouge, SCI des Marronniers, SCI Actimmo, 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 du Supermarché des Empereurs, SCI Hénolan, SCI Immobilière de Fresnes, SCI Immoléard (jusqu'au 12 février 2008), SCI Litzler, SCI Proximmo, SCI Stoupale, SCI ZAC du Roubaud Saint-Jean (jusqu'au 12 février 2008), Seconde Périaz, SNC de Périaz (jusqu'au 12 février 2008), SNC Maud et Vendolonne SNC (jusqu'au 12 février 2008).

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

Au sein du Groupe Casino

– Président de la société Les Béguines ;

– Gérant de la société Espace 49 SNC, de la SCI Bourg-en-Bresse Kennedy, SCI Centre Commercial Kerbernard ; SCI du Supermarché d'Habsheim, SCI Toulon Bon Rencontre, SCI Maucaillou et Sodérip SNC ;

– Administrateur de la société Sémalp.

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

• Monsieur Yves Desjacques,

Directeur des Ressources Humaines du Groupe Casino

Né le 23 décembre 1967, 41 ans

Biographie

Titulaire d'une maîtrise en droit public (Paris II, 1990), d'un DEA droit du travail et relations sociales (Paris II, 1991) ainsi que d'un DESS ressources humaines – CIFFOP (Paris II, 1992), Monsieur Yves Desjacques débute sa carrière, en juin 1992, au sein de Commercial Union Assurances en qualité de chargé de missions ressources humaines. Il rejoint le groupe Generali Assurances en 1994 où il occupe successivement les fonctions de responsable des ressources humaines de La France Assurances (1994-1997), de Directeur de Generali ressources humaines (1997-2001) et de Directeur des ressources humaines des « Structures Communes du Groupe » (1998-2001). Depuis octobre 2001, il occupait les fonctions de Directeur Général Délégué Ressources Humaines, membre du Comité de Direction Générale, du groupe Vedior France.

Il est également membre du Comité d'évaluation du contrat de progrès État/AFPA 2006-2008, Président du Réseau national des entreprises pour l'égalité des chances dans l'éducation. En 2007, il intègre le Groupe Casino en qualité de Directeur des Ressources Humaines, membre du Comité exécutif.

Autres mandats et fonctions exercés en 2007 et se poursuivant au 29 février 2008

Au sein du Groupe Casino

– Directeur des Ressources Humaines du Groupe Casino, membre du Comité exécutif ;

– Représentant permanent de Casino, Guichard-Perrachon, gérante de Campus Casino SNC.

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

Hors du Groupe Casino

– Directeur Général Délégué Ressources Humaines, membre du Comité de Direction Générale du Groupe Vedior France ;

– Président de la société Advancers Executive ;

– Président de l'Institut Vedior pour la diversité et l'égalité des chances ;

– Président de FAC (Formation, Assistance, Conseil) ;

– Administrateur de Cap Secur Conseil ;

– Président de Vedior Accompagnement et Reclassement ;

– Administrateur de la Société Select TT (travail temporaire) ;

– Administrateur de la société Vedior Front RH ;

– Administrateur de la société RCL Emploi ;

– Administrateur de l'IREPS, de l'ARRCO et de l'AGIRC ;

– Membre du Comité d'évaluation du contrat de progrès État/AFPA 2006-2008 ;

– Président du Réseau national des entreprises pour l'égalité des chances dans l'éducation et membre du Conseil d'administration de l'Agence nationale de la cohésion sociale et de l'égalité des chances ;

– Administrateur de l'Agence nationale de cohésion sociale.

• Monsieur Jacques Dumas

Administrateur

Né le 15 mai 1952, 56 ans

Date de nomination : 22 août 2005

Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle 2008

Nombre d'actions Mercialys détenues au 31 décembre 2007 : 217

Biographie

Titulaire d'une maîtrise de droit et ancien élève de l'Institut d'études 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 de groupe Euris (1994), puis de Directeur Général Adjoint de la société Euris (ex-groupe Euris), de Conseiller du Président de la société Casino, Guichard-Perrachon et de membre du Comité exécutif.

Autres mandats et fonctions exercés en 2007 et se poursuivant au 29 février 2008

Au sein du groupe Euris

– Directeur Général Adjoint de la société Euris (ex-groupe Euris), membre du Comité exécutif ;
– Conseiller du Président de la société Casino, Guichard-Perrachon ;
– Président-Directeur Général de la société La Bruyère (jusqu'au 26 juin 2007) ;
– Président du Conseil d'administration de la société SAAD ;
– Président de la société Alpétrol (jusqu'au 25 juin 2007) et de la société Kerrous (jusqu'au 29 juin 2007) ;
– Membre du Comité exécutif du Groupe Casino ;
– Administrateur des sociétés Rallye, Groupe Go Sport (jusqu'au 23 mars 2007), CDiscount (jusqu'au 2 mai 2007) et Monoprix (jusqu'au 30 août 2007) ;
– Membre du Conseil de surveillance de la société Franprix Holding ;
– Vice-Président du Conseil de surveillance de la société Geimex ;
– Président du Conseil de surveillance de la société Leader Price Holding ;
– Représentant permanent de la société Asinco au Conseil d'administration de la société Cafige SA ;
– Représentant permanent de la société Distribution Casino France au Conseil d'administration de la société Baud SA ;
– Représentant permanent de la société Distribution Casino France, membre du Conseil de surveillance de la société Cofilead (SAS) ;
– Représentant permanent de la société Euris (ex-groupe Euris) au Conseil d'administration de Foncière Euris (jusqu'au 29 janvier 2007) ;
– Représentant permanent de la société L'Habitation Moderne de Boulogne au Conseil d'administration de la société Colisée Finance (jusqu'au 12 février 2007) et au Conseil d'administration de la société Colisée Finance II (jusqu'au 12 février 2007) ;
– Administrateur de la Fondation Euris (jusqu'au 19 juillet 2007).

Hors du groupe Euris

– Gérant de la SCI Cognacq-Parmentier.

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

Au sein du groupe Euris

– Directeur des Affaires Juridiques de la société Euris (ex-groupe Euris) ;
– Administrateur des sociétés Miramont Finance et Distribution – MFD et Carpinienne de Participations ;
– Représentant permanent de la société Euris (ex-groupe Euris) au Conseil d'administration de la société Casino, Guichard-Perrachon ;
– Représentant permanent de la société Parcade au Conseil d'administration de la société Casino, Guichard-Perrachon ;
– Représentant permanent de la société The Athlete's Foot Group au Conseil d'administration de AFME.

• Société Casino, Guichard-Perrachon

Représentée par Monsieur Michel Favre

Administrateur

Société anonyme au capital de 171 538 508,16 euros

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

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

Date de nomination : 19 août 1999

Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle 2008

Nombre d'actions Mercialys détenues au 31 décembre 2007 : 217 529

Autres mandats et fonctions exercés en 2007 et se poursuivant au 29 février 2008

Au sein du Groupe Casino

– Présidente des sociétés Distribution Casino France (jusqu'au 12 avril 2007), Nesitic (jusqu'au 29 octobre 2007), Casino Entreprise, Casino Information Technology, Casino International, EMC Distribution, Easydis, IGC Promotion, Ksilicium, l'Immobilière Groupe Casino, Patanoc, SCAF, Sodemad, Théiadis (jusqu'au 11 février 2008) ;
– Gérante associée de Casino Développement SNC, de Campus Casino SNC, Messidor SNC, Samoth, Thor SNC et Zinoka ;
– Administrateur des sociétés Banque du Groupe Casino, Codim 2, Proxipierre, Ségisor et Immocio ;
– Membre du Conseil de surveillance de la société Geimex.

Hors du Groupe Casino

– Administrateur de la société Loire Télé SAEML.

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

Au sein du Groupe Casino

– Présidente de la société Casino Restauration et Capédis ;
– Administrateur des sociétés Smilodon, Sémalp, Soco Delgrand et Casino International ;
– Gérante 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 Michel Favre

Directeur Administratif et Financier du Groupe Casino

Né le 22 novembre 1958, 50 ans

Biographie

Diplômé de l'École des hautes études commerciales (1982), Monsieur Michel Favre a débuté sa carrière au Crédit industriel et commercial puis aux Banques Populaires. Il a occupé, entre 1986 et 2001, les fonctions de Directeur Financier puis de Directeur Général de différentes divisions et branches du groupe Valéo. Il a rejoint ensuite le groupe Altadis en qualité de Directeur Financier Groupe, membre du Comité de Direction jusqu'en septembre 2006, date à laquelle il est engagé en qualité de Directeur Administratif et Financier du Groupe Casino, membre du Comité exécutif.

Autres mandats et fonctions exercés en 2007 et se poursuivant au 29 février 2008

Au sein du Groupe Casino

– Directeur Administratif et Financier et membre du Comité exécutif du Groupe Casino ;
– Président du Conseil d'Administration et administrateur de la Banque du Groupe Casino SA ;
– Président de la société Casino Restauration SAS ;
– Président de la société Restauration Collective Casino (R2C) SAS ;
– Director de la société CBD (Brésil).

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

Hors du Groupe Casino

– Directeur Financier, membre du Comité de Direction du groupe Altadis.

• Monsieur Pierre Féraud

Administrateur

Né le 28 septembre 1940, 68 ans

Date de nomination : 26 septembre 2005

Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle 2008

Nombre d'actions Mercialys détenues au 31 décembre 2007 : 750

Biographie

Diplômé de l'École des hautes études commerciales et de l'Institut d'études 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 2007 et se poursuivant au 29 février 2008

Au sein du groupe Euris

– Directeur de la société Parande ;
– Président-Directeur Général de la société Foncière Euris ;
– Président du Conseil d'administration de la société Carpinienne de Participations ;
– Président de la société Mermoz Kléber SAS ;
– Administrateur de la société Rallye SA ;
– Représentant permanent de la société Euris (ex-groupe Euris) au Conseil d'administration de la société Finatis ;
– Représentant permanent de la société Foncière Euris au Conseil d'administration de la société Casino, Guichard-Perrachon ;
– Représentant permanent de la société Foncière Euris, Président des sociétés Marigny Belfort SAS, Marigny Élysées SAS, Marigny Expansion SAS, Marigny Foncière SAS, Matignon Abbeville SAS, Matignon Bail SAS et Matignon Corbeil Centre SAS ; Marigny Concorde SAS (jusqu'au 29 juin 2007) ;
– Représentant de la société Matignon Abbeville, président des sociétés Mat-Bel 1 SAS (jusqu'au 23 novembre 2007) et Mat-Bel 2 SAS ;
– Gérant des sociétés Centrum NS Sarl, SNC Marigny Garonne (jusqu'au 29 juin 2007), Alexanderplatz Voltairestrasse GmbH, Alexa Holding GmbH, Alexa Shopping Centre GmbH, Einkaufzsentrum am Alex, Guttenbergstrasse BAB5 GmbH, HBF Königswall, Loop 5 Shopping Centre, 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, SCI Apsys Robert de Flers, SCI Le Parc Soyaux, SCI Parc de la Marne, SCI Les Halles Neyrpic, SCI L'Amphithéâtre, Centrum Development (démission début avril 2007), Centrum Gdynia (démission début avril 2007), Centrum Wroclaw (démission début avril 2007), Centrum Poznan (démission début avril 2007) ;
– Représentant permanent de la société Foncière Euris, Gérant des sociétés SCI Sofaret, SCI Les Herbiers et SNC Alta Marigny Carré de Soie ;
– Représentant de la société Marigny Élysées, 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, SCI Moulins Place d'Allier, SCI Les Rives de l'Orne, SCI Cité Villette ; gérant de la SCI Pont de Grenelle ;
– Représentant de la société Matignon Abbeville, Gérant des sociétés Centrum K Sarl et Centrum J Sarl ;

– Représentant de Matignon Diderot au Conseil d'administration d'Euris (jusqu'au 12 novembre 2007).

Hors du groupe Euris

– Vice-Président du Conseil de surveillance de la société Les Nouveaux Constructeurs SA ;

– Représentant permanent de la société Foncière Euris au Conseil d'administration de la société Apsys International.

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

Au sein du groupe Euris

– Président du Conseil d'administration de la société Marigny Belfort ;

– Président des sociétés Matignon Marne-la-Vallée et Marigny Expansion ;

– Représentant permanent de la société Artois Savoie au Conseil d'administration de la société Euris ;

– Représentant permanent de la société Foncière Euris au Conseil de surveillance de la société Casino, Guichard-Perrachon ;

– Représentant de la société Foncière Euris, Président des sociétés Centre Commercial de l'Île Saint-Denis, Matignon Meylan, Marigny Percier, Matignon Moselle, Marigny Participations, Marigny Valbréon, Marigny Tours, Les Moulins à Vent ;

– Gérant des sociétés SCI Matignon Lannes et SNC Matignon Commerce ;

– Représentant de la société Foncière Euris, Gérant des sociétés SCI des Boucles de Seine, SCI Île Saint-Denis Développement, SCI Mas de la Serras, SCI Touquet Plage et SCI Hôtel d'Arc 1800 ; SCI Pont de Grenelle ;

– 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 Altarea 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 Marigny Valbréon, cogérant de la société d'Aménagement Valbréon SNC ;

– Représentant de la société Matignon Commerce, cogérant des sociétés SNC Altarea 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.

Hors du groupe Euris

– 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 d'administration de la société Marignan Consultants.

• Monsieur Gérard Koenigkheit

Administrateur

Né le 10 septembre 1949, 59 ans

Date de nomination : 26 septembre 2005

Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle 2008

Nombre d'actions Mercialys détenues au 31 décembre 2007 : 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 2007 et se poursuivant au 29 février 2008

Au sein du groupe Euris

– Conseiller du Président de la société Rallye ;

– Président-Directeur Général de Sofigep ;

– Président de la société Saris, de la société Editeuris (jusqu'au 10 octobre 2007) ;

– Président (jusqu'au 3 avril 2007) et membre du Directoire de Leader Price Holding ;

– Gérant de la société SNC Euriscom ;

– Représentant permanent de MFD Finances au Conseil d'administration de la société Groupe GO Sport ;

– Représentant permanent de Sofigep, président des sociétés King Super Gobelins (SAS), Super 10 (SAS), Panet (SAS), À la Bonne Source (SAS), Sogiquatre (SAS) ;

– Représentant permanent de Sofigep, gérant de la société Sofigep Finances.

Hors du groupe Euris

– Administrateur de la société Equigest ;

– Gérant de la société Arina.

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

Néant.

• Société Generali Vie

Représentée par Monsieur Alban Liss

Société anonyme au capital de 285 863 360 euros

Siège social : 11, boulevard Haussmann, 75009 Paris

N° d'identification : 602 062 481 RCS Paris

Date de nomination : 26 avril 2007

Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle 2010

Nombre d'actions Mercialys détenues au 31 décembre 2007 : 7 373 570

Autres mandats et fonctions exercés en 2007 et se poursuivant au 29 février 2008

Hors du Groupe Mercialys

– Administrateur des sociétés Generali IARD, Expert et Finance, Generali Gérance, Generali Investissement (Sicav), Generali Euro Sept/Dix Ans (Sicav), Generali Trésorerie (Sicav), GTA du Val-d'Oise, La France Assurances, La SAI Les Trois Collines de Mougins, Sai Saint-Honoré Les Feuillans, Locasic, Generali Actions Plus (Sicav)*, Generali Euro Actions* (Sicav), Renaissance Europe* (Sicav) ;

– Membre du Conseil de Surveillance des sociétés SCPI Foncia Pierre Rendement, SCPI Rocher Pierre 1, Foncière des Régions, Foncière des Murs, Foncière des Logements, Eurosic* et SCPI Generali Habitat*.

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

Hors du Groupe Mercialys

– Administrateur des sociétés April, Foncière Burho, Jalmanet, Generali Performance, Generali Rendement, Generali Finances, Européenne de Protection Juridique et Generali Performance ;

– Membre du Conseil de surveillance des sociétés SCPI Rocher Pierre, SCPI Rocher Pierre 1, SCPI Georges V Rendement, SCPI Multiimmobilier 2, SCPI Pierre Privilège, SCPI Valoripierre, France Mornay Pensions.

Représentant permanent de la société Generali Vie

• Monsieur Alban Liss

Né le 25 juillet 1962, 46 ans

Biographie

Titulaire d'une maîtrise de droit des affaires et fiscalité, Monsieur Alban Liss est diplômé de l'Institut d'études politiques de Paris section économie et finance. Il a débuté sa carrière en tant que chargé d'études au sein du groupe Vendôme Investissements en 1990. À partir de 1993, il est en charge des études d'investissement et de redressement d'opérations en difficultés pour le compte de banques au sein de Franconor. Directeur puis Directeur Général d'Awon Participations, il est depuis mai 2003 Directeur de la gestion des actifs et des investissements au sein de Generali Immobilier.

Autres mandats et fonctions exercés en 2007 et se poursuivant au 29 février 2008

Hors du Groupe Mercialys

– Directeur de la gestion des actifs et des investissements au sein de Generali Immobilier ;

– Vice-Président du Conseil de surveillance de la société Generali Immobilier Gestion SA ;

– Représentant permanent de Generali Vie, membre du Conseil de surveillance des sociétés Foncière des Murs SCA et Eurosic ;

– Président du Directoire de la société Generali Immobilier Conseil SA ;

– Gérant des sociétés SCI GPA Commerce I, SCI GPA Commerce II, SCI Generali Logistique, SCI Le Dufy, SCI Iris La Défense, SCI Eureka Nanterre, SCI Parcolog Messageries, SCI Parc Logistique Maisonneuve 1, SCI Parc Logistique Maisonneuve 2, SCI Parc Logistique Maisonneuve 3, SCI Parc Logistique Maisonneuve 4, SCI Parcolog Isle d'Abeau 1, SCI Parcolog Isle d'Abeau 2, SCI Parcolog Isle d'Abeau 3, SCI Parcolog Gondreville Fontenoy 2, SCI Beaune Logistique 1, SCI Parcolog Lille Hénin-Beaumont 1, SCI Parcolog Lille Hénin-Beaumont 2, SCI Parcolog Orchies, SCI Thiers Lyon, SCI Commerces Régions, SARL Parcolog Bordeaux Cestas, SARL Beaune Logistique Gestion, SARL Parcolog Lyon Isle d'Abeau Gestion, SARL Generali Mitry-Mory, SARL Parcolog Lille Hénin-Beaumont Gestion, SARL Parcolog II Lille Hénin-Beaumont Gestion, SARL Maisonneuve Gestion, SARL Parcolog Lille Hénin-Beaumont 1 et SCI Generali Optima*.

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

Hors du Groupe Mercialys

– Directeur Général d'Awon Participations ;

– Président-Directeur de Réaumur SA ;

– Président de la SAS du 100 rue Réaumur ;

– Gérant de Generali le Mondial SARL, Generali Carnot SARL, Generali Bellefeuilles SARL et SARL le Franklin.

• Monsieur Philippe Moati

Administrateur

Né le 2 juillet 1962, 46 ans

Date de nomination : 26 septembre 2005

Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle 2008

Nombre d'actions Mercialys détenues au 31 décembre 2007 : 100

Biographie

Docteur ès sciences économiques de l'université de Paris I, Monsieur Philippe Moati entre au Centre de Recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie – Crédoc 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 Crédoc sur le créneau des études sec-

torielles. En 1994, à l'issue du concours d'agrégation de sciences économiques, il devient professeur à l'université de Poitiers. Depuis 1998, Philippe Moati est professeur à l'université Paris VII, où il dirige le département d'économie de 1999 à 2002 et crée et dirige le master professionnel Consultants et chargés d'études socio-économiques. Il continue d'exercer la fonction de Directeur de Recherche au Crédoc. Philippe Moati est membre de la Commission des comptes commerciaux de la Nation.

Autres mandats et fonctions exercés en 2007 et se poursuivant au 29 février 2008

Hors du Groupe Mercialys

– Professeur à l'université de Paris VII ;
– Directeur de recherche au Centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie – Crédoc ;
– 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 Éric Sasson

Administrateur

Né le 3 janvier 1964, 44 ans

Date de nomination : 26 septembre 2005

Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle 2008

Nombre d'actions Mercialys détenues au 31 décembre 2007 : 300

Biographie

Éric Sasson est titulaire d'un MBA de l'Insead à Fontainebleau, d'un master de sciences en génie nucléaire de MIT et d'un diplôme d'ingénieur de l'École spéciale des travaux publics. Il a rejoint en février 2001 le groupe Carlyle pour établir et diriger l'équipe immobilière européenne. À ce jour, cette équipe est composée de 50 collaborateurs présents dans 7 pays et gère environ 4,5 milliards d'euros d'actifs. Avant de travailler pour Carlyle, Éric Sasson était Responsable des Fonds d'investissements immobiliers européens de LaSalle Investment Management.

Autres mandats et fonctions exercés en 2007 et se poursuivant au 29 février 2008

Hors du Groupe Mercialys

– Gérant de la société Carlyle Real Estate Advisors France.

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

Néant.

• Madame Catherine Soubie

Administrateur

Née le 20 octobre 1965, 43 ans

Date de nomination : 26 septembre 2005

Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle 2008

Nombre d'actions Mercialys détenues au 31 décembre 2007 : 100

Biographie

Diplômée de l'École 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 2007 et se poursuivant au 29 février 2008

Au sein du groupe Euris

– Directeur Général Adjoint de la société Rallye ;
– Président du Conseil d'administration de la société Groupe GO Sport (jusqu'au 30 octobre 2007) ;
– Représentant permanent de la société Euris (ex-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 (jusqu'au 13 juillet 2007) ;
– Représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon au Conseil d'administration de la société Banque du Groupe Casino ;
– Administrateur de la société Groupe GO Sport.

Hors du groupe Euris

– Gérant de la société Bozart.

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

Hors du groupe Euris

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

• Monsieur Pierre Vaquier

Administrateur

Né le 30 décembre 1956, 52 ans

Date de nomination : 26 septembre 2005

Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle 2008

Nombre d'actions Mercialys détenues au 31 décembre 2007 : 950

Biographie

Diplômé de l'École des hautes études 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 P-DG 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 P-DG de Colisée Services (filiale de la gestion des portefeuilles d'AXA Immobilier), devenue AXA Reim France en 1999. Depuis 2007, il est Directeur Général d'AXA Reim SA.

Autres mandats et fonctions exercés en 2007 et se poursuivant au 29 février 2008

Hors du Groupe Mercialys

– Président des sociétés Colisée Gérance SAS et FDV Venture SA ;
– Directeur Général et administrateur de la société AXA Reim SA ;
– Président-Directeur Général de la société AXA Reim France SA ;
– Représentant Permanent de la société AXA Reim France au Conseil d'administration des sociétés Sicav AXA Aedificandi au Conseil d'administration de la société AXA Reim SGP et au Conseil d'IPD France ;
– Membre du Comité de Direction de la société AXA Suduiraut SAS ;
– Président du Conseil d'administration d'AXA Reim Italia SARL ;
– Administrateur d'EIP Luxembourg Management Company SARL, EOIV Management Compagny SARL, AXA Reim Iberica Spain, FDV II Venture, Ahorro Familiar, EIP Participation S1 SARL, EIP Participation S2 SARL et European Retail Venture SARL ;
– Vice-Président et membre du conseil de surveillance de la société Logement Français SA (ex-SAPE) ;
– Membre du Conseil de surveillance et du Comité des rémunérations de Foncière des Régions SA à Directoire et Conseil de surveillance ;
– Membre du Conseil de surveillance de Sefri Cime Activités et Services ;
– Représentant Permanent d'AXA France Vie au Conseil d'administration de Segece (jusqu'au 5 septembre 2007) ;
– Président du Conseil d'administration, membre du Comité des nominations et membre du Comité des investissements de la société Dolmea Real Estate (jusqu'au 31 juillet 2007).

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

Hors du Groupe Mercialys

– Membre du Comité de Direction de la société AXA Cantenac Brown ;
– Administrateur de la société Bail Investissement ;
– Censeur de Sefri Cime ;
– Administrateur de la société Le Logement Français (SA).

5.1.2 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 ses fonctions par le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 22 août 2005.

Le renouvellement de leurs mandats sera proposé au Conseil d'administration qui se réunira à l'issue de l'assemblée générale annuelle du 6 mai 2008.

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.

5.1.2.1 Limitation des pouvoirs de la Direction Générale

Le Conseil d'administration du 22 août 2005, dans un souci de bonne gouvernance d'entreprise, 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 (voir le paragraphe 5.3.1.2.2).

5.1.2.2 Comité de Direction Générale

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

Le Comité de Direction Générale se réunit deux fois par mois.

Il est composé des personnes suivantes :

- Jacques Ehrmann, Président-Directeur Général ;
- Géry Robert-Ambroix, Directeur Général Délégué ;
- Yves Cadelano, Directeur Général Adjoint ;
- Bruno Dugas, Directeur d'Exploitation ;

- Jean-Marc Gothard, Directeur des Grands Centres ;
- Marie-Flore Bachelier, Directeur Financier ;
- Anne-Laure Pourret, Directeur Marketing et Communication ;
- Julien Roussel, Directeur Commercial.

5.1.3 Rémunération des dirigeants et des autres mandataires sociaux

Les principes et les règles arrêtés par le Conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et les avantages de toutes natures accordés aux mandataires sociaux sont indiqués dans le rapport du Président (voir le paragraphe 5.3.1.6).

5.1.3.1 Rémunération des dirigeants

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

5.1.3.1.1 Rémunération du Président-Directeur Général

Le montant brut total des rémunérations et des avantages de toutes natures versés par la Société à Monsieur Jacques Ehrmann, en 2007, s'élève à 245 315 euros dont 117 000 euros de part variable au titre de 2006.

La part variable au titre de 2007, versée en 2008, a été fixée à 111 800 euros par le Conseil d'administration sur recommandation du Comité des nominations et des rémunérations et représente 95,8 % de la part fixe. Les modalités de détermination de la rémunération variable pour 2007 du Président-Directeur Général sont rappelées dans le rapport du Président page 67. La rémunération totale ainsi perçue au titre de 2007 s'est élevée à 233 069 euros. Elle s'élevait à 279 729 euros au titre de 2006 et à 267 500 euros au titre de 2005.

Monsieur Jacques Ehrmann a également perçu, en janvier 2006 au titre de l'exercice 2005, des jetons de présence au titre de ses fonctions d'administrateur et de membre du Comité des investissements, d'un montant total de 3 750 euros dont 1 125 euros de part fixe et 2 625 euros de part variable. Le montant des jetons de présence qui lui ont été versés en janvier 2007 au titre de 2006 s'élève à 15 000 euros dont 4 500 euros de part fixe et 10 500 euros de part variable. Les jetons de présence alloués au titre de 2007 et versés en 2008 sont de mêmes montants.

Monsieur Jacques Ehrmann n'a perçu en 2007 aucune rémunération des sociétés contrôlées par Mercialys ni de la société L'Immobilière Groupe Casino qui contrôle directement la société Mercialys. Il n'est affilié à aucun régime de retraite supplémentaire et ne bénéficie pas, de la part de Mercialys ou de la société L'Immobilière Groupe Casino, d'indemnité de rupture en cas de cessation de ses fonctions de Président-Directeur Général. Il bénéficie toutefois de la garantie sociale des chefs d'entreprise et des régimes collectifs obligatoires au sein de la société en matière de retraite complémentaire et de prévoyance.

Monsieur Jacques Ehrmann est attributaire d'options de souscription et d'actions gratuites de la société Mercialys (voir page 64).

5.1.3.1.2 Rémunération du Directeur Général Délégué

Le montant brut total des rémunérations et avantages de toutes natures versés à Monsieur Géry Robert-Ambroix, en 2007, s'élève à 268 340 euros se détaillant comme suit :

- 176 404 euros versés par la société Mercialys dont 59 300 euros de part variable au titre de 2006 ;
- 91 936 euros versés par la société Mercialys Gestion dont 29 700 euros de part variable au titre de 2006.

La part variable au titre de 2007, versée en 2008, a été fixée à 89 500 euros par le Conseil d'administration sur recommandation du Comité des nominations et des rémunérations (dont 59 667 euros pour Mercialys et 29 833 pour Mercialys Gestion) et représente 49,3 % de la part fixe. Les modalités de détermination de la rémunération variable pour 2007 du Directeur Général Délégué sont rappelées dans le rapport du Président page 67. Mercialys Gestion a également versé en 2008 à Monsieur Géry Robert-Ambroix une prime exceptionnelle d'un montant de 43 200 euros eu égard à sa contribution à l'ensemble des opérations de renforcement du patrimoine du Groupe intervenues au cours de l'année 2007.La rémunération totale ainsi perçue au titre de 2007 s'est élevée à 314 577 euros. La rémunération prise en charge s'élevait à 257 786 euros au titre de 2006 et à 145 481 euros au titre de 2005.

Monsieur Géry Robert-Ambroix dispose également d'un véhicule de fonction et bénéficie de la garantie sociale des chefs d'entreprise et des régimes collectifs obligatoires au sein de la société en matière de retraite complémentaire et de prévoyance. Il n'a perçu en 2007 aucune rémunération de la société L'Immobilière Groupe Casino qui contrôle directement la société Mercialys. Il n'est affilié à aucun régime de retraite supplémentaire et ne bénéficie pas, de Mercialys ou de la société L'Immobilière Groupe Casino, d'indemnité de rupture en cas de cessation de ses fonctions de Directeur Général Délégué.

Monsieur Géry Robert-Ambroix est attributaire d'options de souscription et d'actions gratuites de la société Mercialys (cf. page 64).

5.1.3.2 Rémunération des autres mandataires sociaux

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

Le montant global des jetons de présence versé en février 2008, au titre de l'exercice 2007, aux membres du Conseil d'administration et aux membres des Comités spécialisés s'est ainsi élevé à 229 077 euros contre 215 297 euros au titre de 2006 et 50 125 euros au titre de 2005.

Le tableau ci-dessous détaille les jetons de présence versés au titre de 2005, 2006 et de 2007 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, ni avantage de toute nature ne leur ont été versés par les sociétés contrôlées ou par la société L'Immobilière Groupe Casino, société contrôlante :

	Jetons de présence et rémunération versées en 2006 au titre de 2005				Jetons de présence et rémunération versées en 2007 au titre de 2006				Jetons de présence et rémunération versées en 2008 au titre de 2007			
	Administrateurs		Comités		Administrateurs		Comités		Administrateurs		Comités	
(en euros)	Partie fixe	Partie variable	Partie fixe	Partie variable	Partie fixe	Partie variable	Partie fixe	Partie variable	Partie fixe	Partie variable	Partie fixe	Partie variable
Bernard Bouloc	1 250	2 500	1 750	–	5 000	10 000	7 000	6 000	5 000	10 000	7 000	6 000
Thierry Bourgeron [1]	625	625	500	750	2 500	5 000	2 000	3 000	1 411	1875	1 129	1 800
Yves Desjacques [1]	–	–	–	–	–	–	–	–	521	1 250	416	1 200
Jacques Dumas	625	1 250	500	750	2 500	5 000	2 000	3 000	2 500	5 000	2 000	3 000
Michel Favre [2]	–	–	–	–	603	714	482	1 375	2 500	5 000	2 000	4 400
Pierre Féraud	625	1 250	500	1 375	2 500	5 000	2 000	5 500	2 500	4 375	2 000	4 400
Gérard Koenigkheit	625	1 250	–	–	2 500	4 286	–	–	2 500	4 375	–	–
Alban Liss [3]	–	–	–	–	–	–	–	–	3 425	8 750	–	–
Philippe Moati	1 250	2 500	1 750	1 500	5 000	10 000	7 000	6 000	5 000	10 000	7 000	6 000
Eric Sasson	1 250	2 500	2 750	2 750	5 000	8 571	11 000	15 500	5 000	8 750	11 000	15 000
Catherine Soubie	625	1 250	500	-	2 500	5 000	2 000	3 000	2 500	5 000	2 000	3 000
Jacques Tierny [2]	625	1 250	500	1 375	1 418	2 143	1 134	2 750	–	–	–	–
Pierre Vaquier	1 250	1 250	2 000	2 750	5 000	8 571	8 000	12 750	5 000	7 500	8 000	17 000
Total	**8 750**	**15 625**	**10 750**	**11 250**	**34 521**	**64 285**	**42 616**	**58 875**	**37 857**	**71 875**	**42 545**	**61 800**

(1) Monsieur Yves Desjacques a été désigné en qualité de représentant permanent de la société l'Immobilière Groupe Casino à compter du 17 octobre 2007 en remplacement de Monsieur Thierry Bourgeron, démissionnaire depuis le 25 juillet 2007. La partie fixe a ainsi été déterminée prorata temporis à compter de l'entrée en fonction ou de la démission.

(2) Monsieur Michel Favre a été désigné en qualité de représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon à compter du 5 octobre 2006 en remplacement de Monsieur Jacques Tierny, démissionnaire depuis le 26 juillet 2006. La partie fixe a été déterminée prorata temporis à compter de l'entrée en fonction ou de la démission.

(3) Monsieur Alban Liss a été désigné en qualité de représentant permanent de la société Generali Vie nommée administrateur à compter du 26 avril 2007.

5.1.3.3 Rémunération du censeur

Conformément à la décision de l'Assemblée générale du 26 avril 2007, Monsieur Alban Liss, représentant de la société Generali Assurances Vie, a perçu, en 2007 au titre des fonctions exercées du 27 avril au 29 décembre 2006, une rémunération d'un montant de 9 098 euros.

5.1.3.4 Options de souscription et options gratuites attribuées

Les options de souscription d'actions et les actions gratuites attribuées, en 2007, aux mandataires sociaux par la société Mercialys 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 (en euros)
Jacques Ehrmann	26/04/2007	26/10/2010	25/10/2012	9 130	29,52
Géry Robert-Ambroix	26/04/2007	26/10/2010	25/10/2012	5 000	29,52

Actions gratuites

Mandataires	Date d'attribution	Date d'acquisition définitive des actions [1]	Date à compter de laquelle les actions peuvent être cédées	Nombre d'actions gratuites attribuées
Jacques Ehrmann	26/04/2007	26/10/2010	26/10/2012	1 660
Géry Robert-Ambroix	26/04/2007	26/10/2010	26/10/2012	909

(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 sur une période de deux ans. Ce critère est celui de la croissance des cash-flows opérationnels courants mesurée au 31 décembre 2008 par rapport au 31 décembre 2006.

En application des dispositions des articles L. 225-185 et L. 225-197-1 du Code de commerce, le Conseil d'administration a fixé à 10 % de leur dotation initiale, le nombre d'actions issues des levées d'options et des attributions gratuites que Messieurs Jacques Ehrmann et Géry Robert-Ambroix devront conserver jusqu'à la cessation de leur mandat social.

Au 31 décembre 2007, Monsieur Jacques Ehrmann était bénéficiaire d'un total de 42 530 options de souscription d'actions non encore exercées au prix moyen de 22,37 euros et de 7 733 actions gratuites. Monsieur Géry Robert-Ambroix était, quant à lui, bénéficiaire de 15 250 options de souscription non encore exercées au prix moyen de 23,45 euros et de 2 773 actions gratuites.

5.1.4 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 » page 89).

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

Messieurs Jacques Ehrmann, Président-Directeur Général, Yves Desjacques, Jacques Dumas, Pierre Féraud, Gérard Koenigkheit, Michel Favre ainsi que Madame Catherine Soubie, administrateurs, exercent des fonctions de direction et sont membres des organes sociaux du Groupe Casino ou de ses maisons mères 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.

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

Le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés conclus, directement ou par personne interposée, entre la Société et le Directeur Général, le Directeur Général Délégué, l'un des administrateurs ou l'un des actionnaires détenant une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant, et qui ne présentent pas le caractère d'opérations courantes conclues à des conditions normales, vous est présenté page 158.

Il n'existe pas de prêt ou garantie accordés ou constitués par la Société en faveur des membres du Conseil d'administration. À l'exception des contrats liant Casino, Guichard-Perrachon et L'Immobilière Groupe Casino à Mercialys (voir « Organisation du Groupe » page 89), aucun autre contrat de service ne lie chaque mandataire à Mercialys.

5.2 COMMISSAIRES AUX COMPTES

5.2.1 Commissaires aux comptes titulaires

- **Ernst & Young Audit**

Tour Crédit Lyonnais, 129, rue Servient, 69003 Lyon

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**

41, avenue de Friedland, 75008 Paris

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.

5.2.2 Commissaires aux comptes suppléants

• Monsieur Philippe Duchêne

Suppléant d'Ernst & Young Audit

Ernst & Young Audit, Tour Crédit Lyonnais, 129, rue Servient, 69003 Lyon

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

41, avenue de Friedland, 75008 Paris

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.

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

Exercices couverts[1] : 2007 et 2006

	Ernst & Young Audit				Didier Kling & Associés			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés[2]								
– Émetteur (société mère)	120 000	127 500	91 %	93 %	108 000	114 000	93 %	93 %
– Filiales intégrées globalement	12 000	10 000	9 %	7 %	8 300	8 000	7 %	7 %
Autres diligences et prestations directement liées à la mission de Commissaires aux comptes[3]								
– Émetteur (société mère)	–	–	–	–	–	–	–	–
– Filiales intégrées globalement								
Sous-total	**132 000**	**137 500**	**100 %**	**100 %**	**116 300**	**122 000**	**100 %**	**100 %**
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement[4]								
Juridique, fiscal, social								
Autres								
Sous-total								
TOTAL	**132 000**	**137 500**	**100 %**	**100 %**	**116 300**	**122 000**	**100 %**	**100 %**

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

(2) Y compris les prestations des experts indépendants ou membres du réseau des Commissaires aux comptes, auxquels ceux-ci ont recours dans le cadre de la certification des comptes.

(3) Cette rubrique reprend les diligences et les prestations directement liées rendues à l'émetteur ou à ses filiales :

– par les Commissaires aux comptes dans le respect des dispositions de l'article 10 du Code de déontologie ;

– par un membre du réseau dans le respect des dispositions des articles 23 et 24 du Code de déontologie.

(4) Il s'agit des prestations hors audit rendues, dans le respect des dispositions de l'article 24 du Code de déontologie, par un membre du réseau aux filiales de l'émetteur dont les comptes sont certifiés.

5.3 RAPPORT DU PRÉSIDENT

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, le présent rapport a 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.

Il comprend également les principes et les règles arrêtés par le Conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toutes natures accordés aux mandataires sociaux.

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 2007, a été mis à la disposition des actionnaires préalablement à la tenue de l'Assemblée générale annuelle.

5.3.1 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 chartes des Comités spécialisés institués en son sein.

5.3.1.1 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 disposant des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

L'organisation et le fonctionnement du Conseil d'administration font l'objet d'un règlement intérieur adopté le 22 août 2005 et modifié le 30 novembre 2006 et le 21 décembre 2007, qui regroupe et précise les différentes règles qui lui sont applicables de par la loi, les règlements et les statuts de la Société. Il intègre également les principes de gouvernement d'entreprise auxquels le Conseil adhère et dont il organise la mise en œuvre.

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

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

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

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

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

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

5.3.1.2 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.

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

5.3.1.2.1 Pouvoirs du Président du Conseil

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

Le Président convoque ainsi les réunions du Conseil d'administration, en établit l'ordre du jour et le procès-verbal 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.

5.3.1.2.2 Pouvoirs de la Direction Générale

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

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 1er janvier de l'année civile en cours dépasse dix millions (10 000 000) d'euros.

5.3.1.3 Indépendance des administrateurs

Dans un souci de bonne gouvernance d'entreprise et suivant les recommandations du rapport Bouton, le Conseil d'administration veille au maintien de l'indépendance de ses administrateurs. Il a ainsi procédé à l'examen annuel de la situation des administrateurs au regard des relations qu'ils entretiennent avec la Société de nature à compromettre leur liberté de jugement ou à entraîner des conflits d'intérêts potentiels, et, à cet effet, a apprécié leur indépendance à partir des critères proposés par ledit rapport. Le Comité des nominations et des rémunérations a présenté ses conclusions au Conseil d'administration lors de sa séance du 20 février 2008.

Le Conseil d'administration comporte quatre administrateurs indépendants, représentant le 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 de la moitié du capital de la Société est représentée au Conseil d'administration depuis l'introduction en Bourse.

5.3.1.4 Activité du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni huit fois au cours de l'année 2007. Le taux moyen de participation des administrateurs est de 93,5 %.

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

Au cours de l'année 2007, le Conseil a arrêté les comptes consolidés et individuels de l'exercice clos le 31 décembre 2006, les comptes semestriels au 30 juin 2007, les documents prévisionnels de gestion et d'informations financières, et a procédé à la convocation de l'assemblée générale mixte du 26 avril 2007 et de l'assemblée générale extraordinaire du 21 décembre 2007.

Le Conseil a décidé la distribution d'un acompte sur dividende d'un montant de 0,36 euro par action mis en paiement le 4 octobre 2007.

Le Conseil a approuvé, dans le cadre de la convention de partenariat avec la société Casino, Guichard-Perrachon, les taux de capitalisation applicables pour 2007. Il a examiné différents projets d'acquisitions ou de levées d'option concernant notamment, une galerie marchande située à Béziers, des locaux commerciaux à Paris Saint-Didier, Villenave-d'Ornon, Saint-Martin-des-Champs, Annecy-Seynod et Château-d'Olonne. Il a également approuvé le projet de création d'un complexe de loisirs et de commerces à Muret ainsi que les modalités d'apport et de cession par le groupe Vindémia de cinq galeries marchandes situées à La Réunion.

Il a donné tout pouvoir au Président-Directeur Général et au Directeur Général Délégué à l'effet de procéder à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions Mercialys dans les conditions et modalités arrêtées par l'Assemblée générale du 26 avril 2007.

Rémunération – Attribution d'options de souscriptions et d'actions gratuites

Il a fixé la rémunération fixe 2007, la rémunération variable 2006 ainsi que les modalités de détermination de la rémunération variable 2007 du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué.

Il a décidé la mise en place de plans d'attribution d'options de souscription d'actions ainsi que d'actions gratuites aux dirigeants et salariés du Groupe. Il a arrêté les modalités de répartition des jetons de présence des administrateurs pour l'année 2007.

Gouvernement d'entreprise

Il a désigné Monsieur Yves Desjacques en qualité de membre du Comité des nominations et des rémunérations.

Le Conseil a également modifié le règlement intérieur pour préciser, conformément aux dispositions légales et réglementaires, les modalités de participation par télécommunication et par visioconférence des administrateurs aux délibérations du Conseil.

Le Conseil d'administration a par ailleurs examiné la situation de la Société et du Conseil d'administration au regard des principes du gouvernement d'entreprise : composition et organisation du Conseil, indépendance des administrateurs au regard du renouvellement de mandats devant intervenir lors de l'Assemblée générale du 6 mai 2008.

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

5.3.1.5 Comités techniques

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

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

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

5.3.1.5.1 Comité d'audit

Composition

Le Comité d'audit est composé de quatre membres dont trois indépendants : Messieurs Bernard Bouloc, Président, Éric 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

Le Comité d'audit s'est réuni trois fois au cours de l'année 2007 avec un taux de participation de 91,7 %.

Il a examiné les comptes au 31 décembre 2006 et au 30 juin 2007 et, dans ce cadre, il a pris connaissance des rapports d'analyse des Commissaires aux comptes comportant une revue d'ensemble des opérations comptables consolidées et de la Société. Il a également examiné les documents de gestion prévisionnelle et d'informations financières.

Il a pris connaissance du rapport que le Président présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle sur les procédures de contrôle interne mises en place par la société.

Le Comité a également fait le point sur la réalisation des plans d'actions pluriannuels mis en œuvre suite à l'analyse de la cartographie des risques réalisée par la Direction de l'Audit Groupe Casino en mai 2006.

Enfin, le Comité a bénéficié d'une présentation spécifique de la gestion des assurances au sein du Groupe Casino dans laquelle s'insère le Groupe Mercialys et, en particulier, des missions de la Direction des assurances, des principaux risques encourus, des garanties souscrites, des principales données et principaux résultats économiques.

5.3.1.5.2 Comité des nominations et des rémunérations

Composition

Le Comité des nominations et des rémunérations est composé de trois membres dont un extérieur au Groupe Casino : Monsieur Philippe Moati, Président, ainsi que Messieurs Yves Desjacques 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.

Le Comité des nominations et des rémunérations a établi une charte venue confirmer ses pouvoirs et attributions au regard

notamment de la mise en œuvre et de l'organisation de l'évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration ainsi que l'examen du respect et de la bonne application des principes de gouvernement d'entreprise et des règles de déontologie en particulier celles issues du règlement intérieur du Conseil.

Activités

Ce Comité s'est réuni cinq fois au cours de l'année 2007 avec un taux de participation de 100 %.

Il a examiné la bonne application des principes de gouvernement d'entreprise au sein du Conseil d'administration, la rémunération variable 2006 du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué et a également été saisi des modalités de détermination de leur rémunération fixe et variable pour 2007 ainsi que des modalités de répartition des jetons de présence pour 2007.

Il a également formulé des recommandations concernant le projet d'attribution d'options de souscription et d'actions gratuites aux dirigeants et salariés du Groupe et mis en œuvre la première évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration sur la base d'un questionnaire fondé sur un ensemble de thèmes préalablement sélectionnés adressé à tous les administrateurs. Il ressort en particulier des appréciations et observations des membres du Conseil que l'organisation et le fonctionnement du Conseil d'administration sont tout à fait satisfaisants et conformes à la réglementation, à l'éthique et aux principes de gouvernement d'entreprise. Cependant, il apparaît que les administrateurs souhaiteraient :

- un envoi plus tôt des dossiers préparatoires ;
- une amélioration de la communication et de la présentation des informations en matière stratégique.

5.3.1.5.3 Comité des investissements

Composition

Le Comité des investissements est composé de cinq membres dont deux indépendants : Messieurs Éric Sasson, Président, Jacques Ehrmann, Pierre Féraud, Michel Favre 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.

Le Comité des investissements a établi une charte venue confirmer ses pouvoirs et attributions pour apporter son assistance au Conseil d'administration au regard, d'une part de la détermination de la stratégie et du suivi de l'activité de la société, d'autre part des autorisations préalables que ce dernier est appelé à donner à la Direction Générale.

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

Activités

Ce Comité s'est réuni cinq fois en 2007 avec un taux de participation de 92 %.

Il a notamment donné son avis sur les taux de capitalisation applicables pour 2007 dans le cadre de la convention de partenariat avec la société Casino, Guichard-Perrachon. Il a pris connaissance du budget annuel d'investissements pour 2007 et examiné les différents projets d'acquisitions, d'apport ou de levées d'option soumis au Conseil d'administration concernant notamment, six galeries marchandes situées à La Réunion et à Béziers, des locaux commerciaux à Paris – Saint-Didier, Villenave-d'Ornon, Saint-Martin-des-Champs, Annecy-Seynod et Château-d'Olonne. Il a également examiné le projet de création d'un complexe de loisirs et de commerces à Muret.

5.3.1.6 Modalités de détermination des rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux

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

La rémunération des dirigeants comprend une partie fixe et une partie variable dont les modalités de détermination sont arrêtées chaque année par le Conseil d'administration après avis du Comité des nominations et des rémunérations et, s'il y a lieu, après études réalisées par des consultants extérieurs. La part variable est fondée sur la réalisation d'objectifs quantitatifs propres à la Société et qualitatifs.

Ainsi, concernant la rémunération variable pour 2007, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 26 avril 2007, en a fixé les modalités de détermination comme suit :

- la rémunération variable du Président-Directeur Général est déterminée sur la base de la réalisation d'objectifs quantitatifs à concurrence de 60 % (quantitatifs Groupe : 40 % et quantitatifs individuels : 20 %), et d'objectifs qualitatifs, à concurrence de 40 %. Elle peut représenter au maximum 50 % de la rémunération fixe, si les objectifs fixés sont réalisés, et peut atteindre jusqu'à 100 % de la rémunération fixe en cas de surperformance des objectifs ;
- la rémunération variable du Directeur Général Délégué est déterminée sur la base de la réalisation d'objectifs quantitatifs Groupe, à concurrence de 40 %, et quantitatif individuel, à concurrence de 10 % ainsi que d'objectifs qualitatifs, à concurrence de 50 %. Elle peut représenter au maximum 40 % de la rémunération fixe, si les objectifs fixés

sont réalisés, et peut atteindre jusqu'à 80 % de la rémunération fixe en cas de surperformance des objectifs.

Les objectifs quantitatifs Groupe s'articulent autour de critères, cohérents avec le budget et les objectifs annoncés visant les revenus locatifs et les cash-flows.

Les objectifs qualitatifs s'articulent autour de critères prenant en compte essentiellement l'organisation et la gestion du management.

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.

Les nouvelles dispositions des articles L. 225-185 et L. 225-197-1 du Code de commerce, issues de la loi du 30 décembre 2006, prévoient que, lors de toute attribution d'options ou d'actions gratuites à des dirigeants, le Conseil d'administration doit, soit décider que les options ne peuvent être levées ou que les actions gratuites ne peuvent être cédées par les intéressés avant la cessation de leurs fonctions, soit fixer la quantité des actions issues des levées d'options ou attribuées gratuitement qu'ils sont tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

En application de ces dispositions, le Conseil d'administration du 26 avril 2007, sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations, a fixé à 10 % de leur dotation initiale, le nombre d'actions issues des levées d'options et des actions attribuées gratuitement que Messieurs Jacques Ehrmann et Géry Robert-Ambroix devront conserver jusqu'à la cessation de leur mandat social.

Concernant les autres mandataires sociaux, le Conseil d'administration détermine les règles de répartition entre ses membres des jetons de présence alloués par l'Assemblée générale. Les règles de répartition pour 2007 sont identiques à celles de 2006 :

- le montant individuel des jetons de présence des administrateurs est maintenu à 15 000 euros, composé d'une partie fixe (5 000 euros) et d'une partie variable (10 000 euros maximum) versée en fonction des présences aux réunions du Conseil d'administration, étant précisé que la part variable des jetons de présence des administrateurs ayant été absents n'est pas redistribuée.

  Les jetons de présence individuels des administrateurs représentant ou issus de l'actionnaire majoritaire sont réduits de 50 % ;
- le jeton complémentaire perçu par les membres des Comités est composé d'une partie fixe (4 000 euros) et d'une partie variable (11 000 euros pour les membres du Comité des investissements et 6 000 euros pour les membres du Comité d'audit et du Comité des nominations et des rémunérations) versée en fonction 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.

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 alloués aux administrateurs ou membre de Comités nommés ou ayant cessé leurs fonctions au cours de l'année, ont été déterminés *prorata temporis*.

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

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

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

5.3.1.7 Informations des membres du Conseil d'administration

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

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

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

5.3.1.8 Évaluation 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 Comité des nominations et des rémunérations a ainsi mis en œuvre en novembre 2007 la première évaluation du Conseil d'administration sur la base d'un questionnaire fondé sur un ensemble de thèmes préalablement sélectionnés adressé à tous les administrateurs. Monsieur Jacques Ehrmann, Président du Conseil d'administration, et Monsieur Yves Desjacques, nouvellement nommé, se sont abstenus de participer à l'évaluation.

Le Comité a procédé à une analyse détaillée des réponses des membres du Conseil. Il ressort en particulier des appréciations et des observations des membres du Conseil que l'organisation et le fonctionnement du Conseil d'administration sont tout à fait satisfaisants et conformes à la réglementation, à l'éthique et aux principes de gouvernement d'entreprise.

5.3.2 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.

Il est ici précisé que le périmètre couvert par le dispositif de contrôle interne de Mercialys comprend la société mère et ses filiales.

Le contrôle interne mis en œuvre au sein du Groupe Casino, s'inspirant du référentiel international COSO (Committee Of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission), est un dispositif qui vise à assurer :

- la fiabilité et l'intégrité des informations financières ;
- l'efficacité et l'efficience des opérations ;
- la conformité aux lois et réglementations en vigueur.

D'une façon générale, le contrôle interne contribue à la maîtrise des différentes activités du Groupe et à une utilisation optimisée de ses ressources.

Le contrôle interne ne peut toutefois fournir une garantie absolue que les objectifs de la Société seront atteints. La probabilité d'atteindre ces objectifs ne relève pas de la seule volonté de la Société. Il existe en effet des limites inhérentes à tout système de contrôle interne, qui peuvent résulter de nombreux facteurs endogènes et exogènes.

La performance et la maîtrise des activités sont assurées par un dispositif fondé sur une organisation structurée, des ressources humaines compétentes, des outils informatiques adaptés et des procédures diffusées aux collaborateurs concernés.

5.3.2.1 L'organisation opérationnelle de la société Mercialys

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

5.3.2.1.1 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 à court ou moyen/long terme (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.

5.3.2.1.2 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 et à développer des actions visant à accroître la fréquentation des centres (actions marketing, publicité et communication, événements, locations précaires).

5.3.2.1.3 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 coordonnées par la Société par le biais de sa filiale Mercialys Gestion.

5.3.2.1.4 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.

5.3.2.1.5 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 hormis les sites localisés en Corse, 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.

5.3.2.1.6 Promotion et maîtrise d'ouvrage déléguée

La Société n'exerce elle-même ni activité de promotion ni acti-

vité 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.

5.3.2.1.7 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.

5.3.2.2 L'environnement de contrôle au sein de Mercialys

5.3.2.2.1 L'audit et le contrôle interne

Le Directeur Financier, entré en fonction au cours du premier trimestre 2006, doit, outre la mise en œuvre de procédures de contrôle interne des activités propres de Mercialys, 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.

En mai 2006, une cartographie des risques liés à l'activité de Mercialys a été réalisée en vue d'identifier et d'évaluer les dispositifs de contrôle interne mis en place sur les activités de Mercialys (Direction Générale, valorisation, commercialisation et animation des centres commerciaux) afin de maîtriser les risques inhérents à son activité.

Cette cartographie a été remise aux administrateurs de la société et présentée lors d'un Comité d'audit. Elle a fait l'objet de plans d'actions pluriannuels. L'état d'avancement de ces plans d'action a fait l'objet d'une mise à jour et a été présenté au Comité d'audit au quatrième trimestre 2007.

Le dispositif de contrôle interne s'inscrit dans le cadre d'un processus continu d'enrichissement et d'optimisation fondé sur les observations et actions de la Direction et de l'encadrement, acteurs du contrôle interne au quotidien.

Ainsi, de façon à tenir compte de ses spécificités propres, Mercialys a complété en 2007 son dispositif de contrôle interne par la mise en place de procédures dont l'élaboration a été confiée au cabinet DTZ Consulting & Research au cours du premier semestre 2007.

Neuf procédures ont ainsi été formalisées correspondant aux principaux process de gestion de Mercialys, à savoir le processus d'investissement, l'intégration des actifs acquis, l'engagement des dépenses de structure, le processus budgétaire, la commercialisation, le renouvellement, la gestion des documents, la préemption et la cession de fond de commerce, la gestion d'un projet Alcudia.

Chaque procédure définit les objectifs généraux, les différents intervenants et leurs responsabilités respectives dans le processus décrit ainsi que les outils de suivi existants ou à mettre en place.

Chacune des procédures établies a fait l'objet d'une validation par le principal propriétaire de la procédure, le contrôle interne et la Direction de l'Exploitation.

Par ailleurs, un adjoint au Directeur Financier a pris ses fonctions au 1er février 2008, et aura notamment pour mission de renforcer, compléter et actualiser le dispositif de contrôle interne existant de Mercialys. Dans le cadre de sa mission, l'adjoint s'assurera du respect de l'application des procédures de la Société en réalisant notamment des contrôles sur pièce par échantillonnage.

5.3.2.2.2 Le Comité d'audit du Conseil d'administration

Le Comité d'audit du Conseil d'administration dont les missions et les 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.

5.3.2.2.3 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 des 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.

5.3.2.3 L'environnement de contrôle au sein du Groupe Casino

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

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

- la Direction du Contrôle de Gestion ;
- la Direction des Systèmes d'information Groupe Casino ;
- la Direction de l'Audit et du Contrôle 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.

5.3.2.4 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 :

5.3.2.4.1 Élaboration 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 :

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 : définition du plan, construction du budget, suivi de la réalisation, actualisation du budget et consolidation ;
- l'unicité de normes entre la comptabilité générale et le contrôle de gestion ;
- un outil de reporting commun : un système unique de remontée et de production des informations de comptabilité générale et de gestion, permettant une réconciliation permanente des deux natures de données.

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 remplit deux fonctions assurées par deux équipes distinctes :

- un service reporting, en charge de la production et de la diffusion des éléments de reporting au sein du Groupe ;
- un service d'analyse, qui assure le suivi de la réalisation des engagements économiques approuvés par la Direction du Groupe. Chaque unité opérationnelle et fonctionnelle est suivie par une personne dédiée. Le principe de réconciliation des données de la consolidation avec les données de gestion, lors des clôtures annuelles et semestrielles, est une garantie de la fiabilité des données 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 aux 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, immobilier, environnement…). Plus généralement, il identifie les risques induits par les activités du Groupe et pouvant découler des comportements de l'ensemble des personnes morales et physiques qui le composent.

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 de 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 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

Un guide spécifique formalise des procédures et des règles de gestion concernant chaque étape de la gestion locative : commercialisation, formalisation des contrats, encaissement des loyers et des charges, renouvellement des baux, recouvrement contentieux… La gestion quotidienne est assurée par une équipe de collaborateurs et des outils informatiques dédiés au suivi de l'ensemble des baux et à la facturation des loyers et des consommations d'énergie.

Maintenance et sécurité des établissements

La maintenance de l'ensemble des sites 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.

5.3.3 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.

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

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

5.3.3.1 Organisation et fonctionnement du Conseil d'administration

5.3.3.1.1 Nomination des administrateurs

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

Les propositions de nominations sont préalablement examinées par le Comité des nominations et des rémunérations visées 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 les critères proposés en particulier par le rapport Bouton (septembre 2002).

5.3.3.1.2 Réunions et délibérations du Conseil d'administration

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En cas de doute, ou de mauvaise réception, le Président de séance est autorisé à décider la poursuite de la réunion du conseil sans tenir compte, dans le calcul du quorum et de la majorité, du ou des interlocuteurs dont la présence ou la voix ne peuvent plus être identifiées avec suffisamment de sécurité, à la condition que le quorum demeure suffisant avec les administrateurs restants.

En outre, le Président peut également décider d'interrompre la participation au Conseil de l'administrateur concerné en cas de dysfonctionnement technique au cours de la réunion des moyens de visioconférence ou de télécommunication ne permettant plus de s'assurer de la totale confidentialité des délibérations.

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

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

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

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

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

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

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

5.3.3.1.3 Procès-verbaux

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

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

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

5.3.3.1.4 Rémunération des membres du Conseil d'administration

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

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

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

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

Le Conseil d'administration fixe, s'il y a lieu, la rémunération du Président et du ou des Vice-Présidents du Conseil d'administration. Il peut également allouer des rémunérations exceptionnelles pour des missions ou mandats spéciaux confiés à ses membres.

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

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

5.3.3.2 Compétence et pouvoirs du Conseil d'administration

5.3.3.2.1 Missions et pouvoirs du Conseil d'administration

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

« Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'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 fixe également le mode d'exercice de la Direction Générale de la Société, assumée soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une personne physique, administrateur ou non, nommée par le Conseil et portant le titre de Directeur Général.

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

- *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.

- *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.

5.3.3.2.2 Informations et communication au Conseil d'administration

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

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

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

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

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

5.3.3.2.3 Le Président du Conseil d'administration

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

Le Président rend compte, dans un rapport joint au rapport annuel de gestion, des conditions de préparation et d'orga-

nisation 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.

5.3.3.2.4 La Direction Générale

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

Cependant, le Conseil d'administration a décidé, 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 promotions 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 1er 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.

5.3.3.3 Comités

5.3.3.3.1 Comités techniques – Dispositions communes

En application de l'article 19-III des statuts, le Conseil d'administration peut instituer un ou plusieurs Comités spécialisés dont il fixe la composition et les attributions et qui exercent leur activité sous sa responsabilité. Ces attributions ne peuvent avoir pour objet de déléguer à un Comité les pouvoirs qui sont attribués par la loi ou les statuts au Conseil d'administration. Chaque Comité rend compte de ses missions au Conseil d'administration.

Les Comités sont composés de trois membres au moins, administrateurs personnes physiques ou représentants permanents ou censeurs, nommés par le Conseil d'administration. Les membres sont désignés à titre personnel et ne peuvent pas se faire représenter.

La durée du mandat des membres du Comité est fixée par le Conseil d'administration. Le mandat de membre du Comité peut faire l'objet de renouvellements.

Le Conseil d'administration désigne au sein de chaque Comité un Président pour une durée maximum correspondant à celle du mandat de membre du Comité qui lui a été confié.

Chaque Comité définit la fréquence de ses réunions.

Chaque Comité peut décider d'inviter, en tant que de besoin, toute personne de son choix à ses réunions.

Le procès-verbal de chaque réunion d'un Comité est établi, sauf disposition particulière, sous l'autorité du Président de ce Comité et transmis aux membres du Comité. Le Président du Comité rend compte au Conseil d'administration des travaux du Comité.

L'activité réalisée par chacun des Comités fait l'objet d'un exposé dans le Rapport Annuel de la Société.

Dans son domaine de compétence, chaque Comité émet des propositions, recommandations et avis selon le cas.

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

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

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

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

5.3.3.3.2 Comité d'audit

Le Comité d'audit a pour mission notamment d'apporter son assistance au Conseil d'administration dans sa mission relative à l'examen et à l'arrêté des comptes annuels et semestriels.

Dans ce cadre, le Comité d'audit examine les états financiers annuels et semestriels du Groupe Mercialys et les rapports y afférents avant qu'ils ne soient soumis au Conseil d'administration.

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

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

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

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

Le Comité d'audit est ainsi l'organe de liaison entre le Conseil d'administration, les Commissaires aux comptes de la Société et de ses filiales et les services d'audit interne.

Le Comité d'audit a également pour mission de se saisir de toute opération ou de tout fait ou événement pouvant avoir un impact significatif sur la situation de la société Mercialys ou de ses filiales en termes d'engagements et/ou de risques. Il est chargé de vérifier que la Société et ses filiales sont dotées de moyens (audit, comptable et juridique), adaptés à la prévention des risques et anomalies de gestion des affaires de la Société et de ses filiales.

Le Comité d'audit est composé de trois membres au moins (dont une majorité de membres indépendants) désignés par le Conseil d'administration parmi ses membres expérimentés en matière financière et de gestion.

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

Le Comité d'audit peut entendre toute personne de son choix appartenant aux Directions fonctionnelles de la Société et de ses filiales. Le Comité d'audit peut faire appel dans l'accomplissement de sa mission, à tout conseil ou expert extérieur qu'il jugera utile.

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

5.3.3.3.3 Comité des nominations et des rémunérations

Le Comité des nominations et des rémunérations a pour mission :

- de préparer la fixation de la rémunération du Directeur Général et, le cas échéant, du ou des Directeurs Généraux Délégués, et, de proposer, s'il y a lieu, les critères qualitatifs et quantitatifs de détermination de la partie variable de cette rémunération ;
- d'apprécier l'ensemble des autres avantages ou indemnités dont le Directeur Général et, s'il y a lieu, le ou les Directeurs Généraux Délégués bénéficient ;
- de procéder à l'examen des projets de plans d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés et dirigeants afin de permettre au Conseil d'administration de fixer le nombre global et/ou individuel d'options ou d'actions attribuées ainsi que les conditions et modalités d'attribution ;
- d'examiner la composition du Conseil d'administration ;
- d'examiner les candidatures aux fonctions d'administrateurs, au regard de leur expérience de la vie des affaires, de leur compétence et de leur représentativité économique, sociale et culturelle ;
- d'examiner les candidatures aux fonctions de Directeur Général et, s'il y a lieu, de Directeur Général Délégué ;
- d'obtenir communication de toutes informations utiles relatives aux modalités de recrutement, aux rémunérations et aux statuts des cadres dirigeants de la Société et de ses filiales ;
- de formuler toute proposition et tout avis sur les jetons de présence ou autres rémunérations et avantages des administrateurs et des censeurs ;
- d'apprécier la situation de chacun des administrateurs au regard des relations qu'il entretient, s'il y a lieu, avec la Société ou les sociétés du Groupe, de nature à compromettre sa liberté de jugement ou à entraîner des conflits d'intérêts potentiels avec la Société ;
- de mettre en œuvre l'évaluation régulière du Conseil d'administration.

Le Comité des nominations et des rémunérations est composé de trois membres au moins.

Le Comité des nominations et des rémunérations disposera, en relation avec le Directeur Général, de la collaboration des directions fonctionnelles de la Société et de ses filiales. Il pourra faire appel dans l'accomplissement de sa mission à tout conseil et expert extérieur qu'il jugera utile.

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

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

5.3.3.3.4 Comité des investissements

Le Comité des investissements a pour attribution :

- d'examiner la stratégie d'investissements 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'investissements ou de désinvestissements 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 promotions et acquisitions, sur lesquelles il émet un avis au Conseil d'administration ;
- de procéder à toute étude ou toute mission appropriée.

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

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

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

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

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

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

5.3.3.4 Les censeurs

L'Assemblée générale ordinaire peut nommer des censeurs, personnes physiques ou morales, choisis parmi les actionnaires. Le Conseil d'administration peut procéder à la nomination d'un censeur sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée générale.

Le nombre de censeurs ne peut excéder cinq. La durée de leur fonction est de trois années. Ils sont indéfiniment rééligibles.

Tout censeur est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice au cours duquel il atteint l'âge de quatre-vingts (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 consultatives.

Ils peuvent recevoir une rémunération dont le montant global est fixé par l'Assemblée générale ordinaire et maintenu jusqu'à nouvelle décision d'une autre Assemblée. Cette rémunération est répartie entre les censeurs par le Conseil d'administration, comme celui-ci juge convenable.

5.3.3.5 Déontologie des membres du Conseil d'administration

5.3.3.5.1 Principes

Chacun des administrateurs doit pouvoir exercer son mandat dans le respect des règles d'indépendance, d'éthique et d'intégrité.

Conformément aux principes de la gouvernance d'entreprise, chaque administrateur exerce ses fonctions de bonne foi, de la façon qu'il considère la meilleure pour promouvoir la Société et avec le soin attendu d'une personne normalement prudente dans l'exercice d'une telle mission.

Chaque administrateur s'engage, en toutes circonstances, à maintenir sa liberté d'analyse, de jugement, de décision, d'action et à rejeter toute pression, directe ou indirecte, pouvant s'exercer sur lui.

5.3.3.5.2 Information des administrateurs

Avant d'accepter sa mission, chaque administrateur doit prendre connaissance des textes légaux et réglementaires liés à sa fonction ainsi que des prescriptions particulières à la Société résultant des statuts et du présent règlement intérieur.

5.3.3.5.3 Défense de l'intérêt social – Absence de conflit d'intérêts

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'intérêts réel ou potentiel dans lequel il pourrait, directement ou indirectement, être impliqué. Il est tenu de s'abstenir de participer aux débats et à la prise de décision sur les sujets concernés.

5.3.3.5.4 Contrôle et évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration

Les administrateurs doivent être attentifs à la répartition et à l'exercice des pouvoirs et responsabilités respectifs des organes de la Société.

Les administrateurs doivent vérifier qu'aucune personne ne puisse exercer sur la Société un pouvoir discrétionnaire sans contrôle ; ils doivent s'assurer du bon fonctionnement des Comités techniques créés par le Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration organise une fois par an un débat sur son fonctionnement. Le Conseil d'administration procède également à une évaluation régulière de son propre fonctionnement, qui est confiée à l'initiative du Président du Conseil d'administration au Comité des nominations et des rémunérations.

5.3.3.5.5 Présence des administrateurs

Chacun des administrateurs doit consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires. Il veillera à être assidu et à assister à toutes les réunions du Conseil d'administration, aux Assemblées générales d'actionnaires et aux réunions des Comités dont il fait partie.

5.3.3.5.6 Transactions sur les titres de la Société

En application de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et des articles 222-14 et suivants du règlement général de l'AMF modifiés par un arrêté du 18 septembre 2006, les membres du Conseil d'administration, le Directeur Général, le ou les Directeurs Généraux Délégués doivent déclarer à l'Autorité des Marchés Financiers et à la Société, les transactions qu'ils effectuent sur les titres de la Société (acquisitions, cessions, souscriptions ou échanges de titres – y compris les instruments financiers à terme ou les achats ou souscriptions par exercice de stock-options même non suivi d'une cession d'actions), lorsque les opérations réalisées dépassent un montant cumulé par année de 5 000 euros.

Sont également concernées les personnes ayant avec les membres du Conseil d'administration des « liens personnels étroits » définies comme étant les personnes suivantes : le conjoint ou assimilé, les enfants à charge ainsi que toute personne morale, fiducie ou autre trust ou partnership, dont les responsabilités dirigeantes et/ou le contrôle, direct ou indirect, sont exercés par les membres du Conseil d'administration ou les personnes qui leur sont étroitement liées.

Les membres du Conseil d'administration ou les personnes qui leur sont étroitement liées doivent transmettre leur déclaration à l'AMF, par voie électronique, dans les cinq jours de négociation suivant la réalisation de la transaction. La déclaration est publiée sous la responsabilité exclusive du déclarant.

Toutes les actions de la Société détenues par un administrateur doivent être inscrites en compte nominatif. Par ailleurs, chaque administrateur informe la Société du nombre de titres de la Société qu'il détient au 31 décembre de chaque année et lors de toute opération financière.

5.3.3.5.7 Confidentialité

Les administrateurs, ainsi que toute personne assistant aux réunions du Conseil d'administration, sont tenus à une obligation générale de confidentialité en ce qui concerne les délibérations du Conseil et de ses Comités.

Les informations à caractère non public communiquées à un membre du Conseil d'administration dans le cadre de ses fonctions lui sont données *intuitu personae*. Il doit en protéger personnellement la confidentialité et ne doit les divulguer en aucun cas. Cette obligation s'impose également aux représentants d'une personne morale administrateur, ainsi qu'aux censeurs.

5.3.3.5.8 Informations privilégiées

Les informations communiquées aux membres du Conseil d'administration sont visées par les dispositions de l'article L. 465-1 du Code monétaire et financier, des articles 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, 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 quinze jours précédant la publication des comptes semestriels et annuels de la Société.

Conformément aux nouvelles dispositions légales et réglementaires concernant les obligations d'abstention en matière d'informations privilégiées, chacun des administrateurs, compte tenu des informations privilégiées dont il peut avoir connaissance de manière régulière, a été inscrit sur la liste des initiés permanents de la Société.

À ce titre, les administrateurs ont été informés de leur inscription sur la liste en leur rappelant les obligations en matière d'informations privilégiées et les sanctions encourues en cas de violation de ces règles.

5.3.3.6 Adoption du règlement intérieur

Le présent règlement intérieur a été approuvé par le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 22 août 2005 et modifié lors de sa séance du 30 novembre 2006 et du 21 décembre 2007.

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

5.4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS POUR CE QUI CONCERNE LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

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 clos le 31 décembre 2007.

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 contenues 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 conformément à la norme d'exercice professionnel applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations contenues 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 procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenue dans le rapport du Président du Conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Paris et Lyon, le 2 avril 2008

Les Commissaires aux comptes

Cabinet Didier Kling & Associés
Didier Kling, Bernard Roussel

Ernst & Young Audit
Jean-Luc Desplat

6 Développement durable

6.1 ENVIRONNEMENT

Mercialys, en tant qu'entité du Groupe Casino, applique dans le cadre de son activité la politique environnementale mise en place par Casino en 2002 et bénéficie de l'expertise du service dédié du Groupe. Cette volonté d'optimisation environnementale permet ainsi d'identifier dès la conception et à tous les stades du cycle de vie des projets les critères à privilégier pour améliorer leurs performances environnementales.

L'un des objectifs de la Société est de poursuivre ses efforts d'intégration paysagère de ses bâtiments. 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. Toutes les opérations de rénovations font également 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.

Ainsi, Mercialys intègre et utilise les outils mis en place au sein du Groupe Casino, et notamment le progiciel Enviroged mis en place en 2006 pour renforcer le processus de gestion des risques. Cet outil est spécifiquement dédié au pilotage environnemental du patrimoine immobilier du Groupe ; il permet un suivi dynamique assuré par une transmission automatique de messages d'informations et d'alertes auprès d'interlocuteurs préalablement identifiés.

Véritable outil d'assistance à la planification des interventions, l'outil s'enrichit de jour en jour des diverses informations renseignées aussi bien en interne que par les prestataires extérieurs.

Enfin, Mercialys s'appuie sur les différents chantiers mis en œuvre par le Groupe Casino, et notamment :

- le projet dit « magasin durable » fondé sur un *sourcing* des meilleures pratiques environnementales déployées mondialement dans le secteur de l'immobilier commercial, et sur l'analyse et le choix de solutions applicables aux spécificités de la Société ;
- les guides de bonnes pratiques élaborés dans le cadre de la démarche environnementale du Groupe Casino.

L'intégration de ces bonnes pratiques est systématiquement étudiée par Mercialys dans le cadre de ses nouveaux projets de restructuration et de rénovation.

Ces bonnes pratiques s'organisent autour de six objectifs environnementaux :

• la réduction de la consommation énergétique et le développement des énergies renouvelables

À cet effet, l'éclairage naturel (création de baies vitrées et de puits de lumière lorsque cela est possible) et l'utilisation de lampes basse consommation sont systématiquement privilégiés sur les sites. L'amélioration de l'isolation thermique et l'installation de centrales de production photovoltaïques sur les toits, en façade et sur les parkings sont également favorisées.

• l'optimisation de la gestion de l'eau

Cette optimisation est essentiellement fondée sur l'étude de systèmes alternatifs pour une meilleure gestion des eaux pluviales. Des études sont également menées sur des systèmes de récupération et de réutilisation des eaux pluviales et sur le recours à des appareils plus économes en eau.

Sur ce point, Mercialys s'appuie sur le guide de bonnes pratiques du Groupe Casino réalisé en 2006 dont l'objet est d'améliorer la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales drainées par les infrastructures du Groupe (et notamment les parkings et les toitures des centres commerciaux).

• la préservation de la qualité de vie des riverains lors de la réalisation de travaux

L'objectif de la Société est de réduire les nuisances sonores, olfactives et visuelles pour les riverains. Dans cette perspective, la mise en place d'une charte « chantier propre » est envisagée. Elle intégrera notamment la mise en place d'un système de tri des déchets de chantier en fonction de leurs

caractéristiques. Le choix de matériaux « verts » sera privilégié sur le chantier ainsi que le recours à des engins utilisant des énergies propres. Ces engins devront, par ailleurs, respecter un plan de circulation permettant de minimiser les nuisances sonores.

• le respect de l'environnement par une intégration harmonieuse du site

Pour réussir l'intégration paysagère du site dans son environnement, Mercialys favorise la création d'espaces verts, la réalisation de parkings ombragés, le choix de façades et de toitures végétales, et l'utilisation d'essences locales.

La mise en œuvre des préconisations décrites dans le guide de bonnes pratiques réalisé en 2007 par le Groupe Casino sur la thématique de l'urbanisme et du paysage viendra renforcer la démarche déjà initiée par Mercialys en la matière.

• faciliter l'accessibilité du site

Des études sont menées pour améliorer les conditions d'accessibilité aux sites. Le développement des accès au centre commercial par les transports en commun est ainsi pris en compte. De même, des parkings et des accès adaptés aux personnes handicapées et aux deux-roues sont aménagés sur les sites. La sécurité sur le parking est assurée par des dispositifs d'éclairage du parking et de protection des voies piétonnes.

• l'amélioration du confort d'achat des clients et du confort de travail du personnel

Cette amélioration passe essentiellement par un travail sur l'isolation acoustique et thermique des centres, et, pour l'esthétique extérieure, par l'aménagement de parkings plantés et ombragés.

6.2 RESSOURCES HUMAINES

6.2.1 Effectifs

	Mercialys	Mercialys Gestion
Effectifs au 31 décembre 2007	**9**	**39**
Répartition par contrat		
Moyenne annuelle des effectifs en CDI	6,4	35,7
Moyenne annuelle des effectifs en CDD	–	1,7
Répartition par sexe		
Effectifs cadres		
• Hommes	6	15
• Femmes	3	14
Effectifs agents de maîtrise		
• Hommes	–	–
• Femmes	–	5
Effectifs employés		
• Hommes	–	1
• Femmes	–	4
Main-d'œuvre extérieure		
Nombre moyen mensuel de travailleurs intérimaires[1]	0,1	1,0
Nombre d'embauches		
Par contrat à durée indéterminée	–	9
Par contrat à durée déterminée	–	1
Licenciements		
Pour motifs économiques	–	–
Pour d'autres causes	–	1

(1) Équivalent temps plein.

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

À ce titre, environ 79 salariés de Sudeco sont chargés de la gestion quotidienne des actifs de Mercialys.

Au 31 décembre 2006, le Groupe Mercialys employait 38 personnes.

6.2.2 Organisation du temps de travail

	Mercialys	Mercialys Gestion
Effectifs en temps complet au 31 décembre 2007	8	37
Effectifs en temps partiel au 31 décembre 2007	1	2
Durée hebdomadaire de travail effectif en temps complet (employé)	–	34 h 12 min
Durée hebdomadaire de travail effectif en temps partiel (employé)	–	–
Heures supplémentaires	–	–

6.2.3 Absentéisme

	Mercialys	Mercialys Gestion
Nombre total d'heures travaillées	9 918	61 312
Nombre total d'heures d'absence	472	964
Répartition de l'absentéisme par motif		
Accident du travail	–	–
Accident de trajet	–	23
Maladie	–	379
Maternité/Paternité	–	448
Congés autorisés	8	61
Autres causes	464	53

6.2.4 Rémunérations et charges sociales

en milliers d'euros	Mercialys	Mercialys Gestion
Montant des salaires et des traitements (y compris intéressement)	1 091	2 406
Montant des charges sociales	393	973

6.2.5 Équité professionnelle

La politique sociale développée au sein du Groupe Casino, concrétisée par la signature de nombreux accords avec les partenaires sociaux, tend à promouvoir l'égalité des chances, la diversité et la lutte contre les discriminations en favorisant la cohésion sociale dans l'entreprise et vise ainsi à garantir l'égalité de traitement.

6.2.6 Relations professionnelles – Accords collectifs

Les salariés du Groupe Mercialys bénéficient de l'ensemble des accords Groupe Casino, notamment ceux relatifs à la prévoyance, à la participation et à l'intéressement (voir ci-après), à la formation, au développement du rôle et des moyens des organisations syndicales, etc.

Fin 2006, il a été procédé à l'élection d'un délégué du personnel au sein de la société Mercialys Gestion.

6.2.7 Formation

	Mercialys	Mercialys Gestion
Nombre moyen d'heures de formation par employé et par an	50	23
% d'employés ayant bénéficié d'au moins une action de formation dans l'année	67	55

6.2.8 Emploi et insertion des travailleurs handicapés

Un accord Groupe Casino sur l'emploi des personnes handicapées a été signé le 23 mai 2006 avec les partenaires sociaux. Les sociétés Mercialys et Mercialys Gestion entrent dans le champ d'application de cet accord qui s'inscrit dans le cadre de la loi du 11 février 2005 relative à l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapés.

Il définit la politique du Groupe Casino en faveur de l'intégration des personnes handicapées en privilégiant les objectifs suivants :

- ancrer les démarches engagées depuis plusieurs années dans la culture du Groupe grâce à de nouvelles actions de sensibilisation en interne et à l'implication de tous les collaborateurs dans cette démarche collective ;
- poursuivre le recrutement de personnes handicapées sur tous types d'emplois existants dans le Groupe, y compris par le biais de l'alternance et de l'apprentissage ;
- favoriser l'intégration de stagiaires et permettre une augmentation des qualifications des personnes handicapées grâce à la mise en place de stages de formation ;
- anticiper la gestion des éventuelles inaptitudes afin de favoriser le maintien de l'emploi ;
- mettre en place des actions de prévention du handicap.

6.2.9 Œuvres sociales

Dans le cadre de la gestion centralisée des Activités Sociales au sein du Groupe Casino, Mercialys et Mercialys Gestion versent une subvention égale à 0,23 % du montant brut des salaires.

6.2.10 Intéressement et participation

Les salariés du Groupe Mercialys bénéficient depuis le 1er janvier 2006 des accords de participation et d'intéressement mis en place par le Groupe Casino. Les principales caractéristiques de ces accords sont présentées ci-après.

6.2.10.1 Participation

L'accord de participation, en date du 16 mars 1998, et ses avenants concernent l'ensemble des filiales françaises du Groupe Casino (hors les groupes Franprix/Leader Price, Monoprix et Banque du Groupe Casino).

La réserve globale de participation est calculée en fonction de la réserve de l'année précédente et de l'évolution du résultat opérationnel consolidé des sociétés du périmètre comparable, le montant ainsi déterminé ne pouvant être inférieur au cumul de la réserve légale de chaque société incluse dans le périmètre de l'accord de participation déterminée sur la base de son résultat.

Le montant ainsi déterminé est réparti à l'ensemble des salariés des sociétés du Groupe Casino visées par l'accord de participation, proportionnellement aux salaires perçus dans la limite des plafonds fixés par décret. Le versement intervient au 1er avril de chaque année.

Les salariés, dans le cadre du plan d'épargne Groupe, ont le choix d'investir entre différents fonds commun de placement d'entreprise.

6.2.10.2 Intéressement

Un nouvel accord d'intéressement a été mis en place pour les exercices 2007, 2008 et 2009 qui s'applique à l'ensemble des filiales françaises du Groupe Casino (hors les groupes Franprix/Leader Price, Monoprix et Banque du Groupe Casino).

Comme le précédent accord, il allie un intéressement de solidarité à un intéressement local.

L'intéressement de solidarité est assis sur le résultat opérationnel courant (avant intéressement et participation) consolidé du périmètre concerné, diminué d'une part réservée à la rémunération des capitaux 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 %.

L'intéressement local est directement lié aux performances des sites commerciaux. Il est réparti proportionnellement à la rémunération de chaque bénéficiaire.

Le versement de l'intéressement intervient au plus tard le 15 mai de chaque année.

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

6.2.10.3 Sommes affectées au titre de la participation et de l'intéressement

Les sommes affectées au titre de la participation et de l'intéressement du personnel du Groupe Mercialys au titre de 2006 sont les suivantes (en euros) :

Participation	Intéressement	Total
34 434	22 182	56 616

6.2.11 Options et actions gratuites attribuées au personnel

Afin d'associer l'encadrement au capital social et au développement du Groupe, facteur de motivation et de dynamisme, Mercialys poursuit une politique d'attribution d'options et d'actions gratuites initiée en décembre 2005.

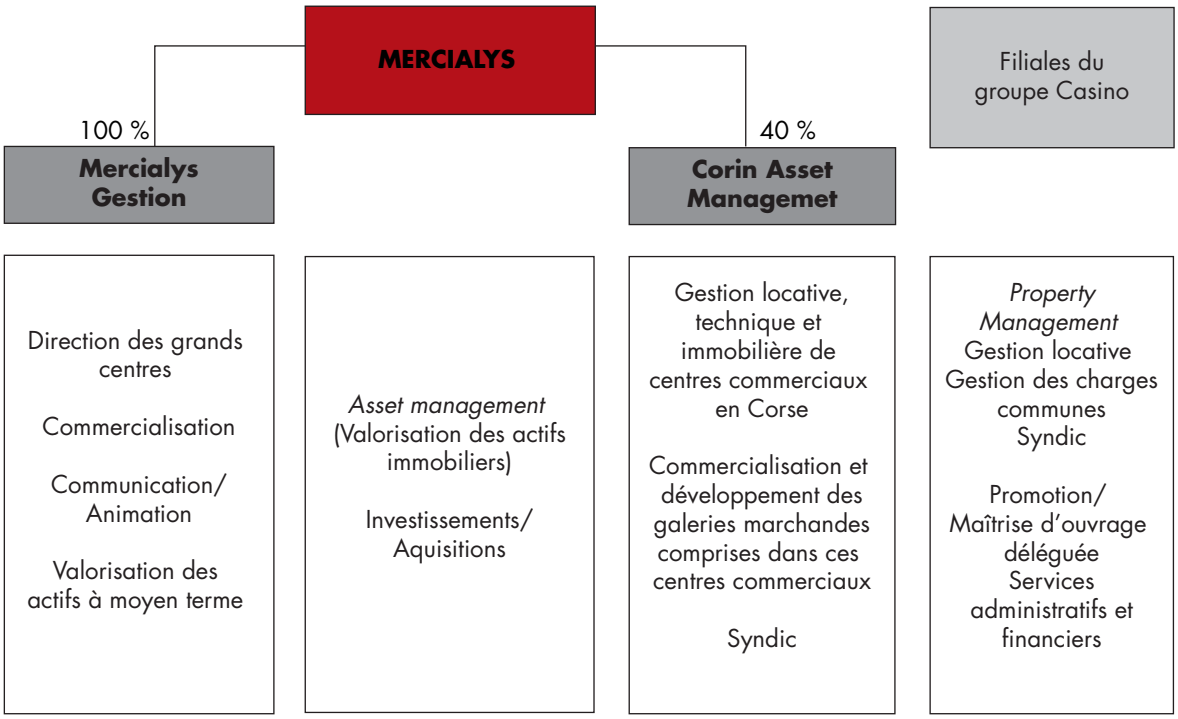
Le détail des plans d'options de souscription et d'attribution d'actions gratuites est indiqué à la page 179 (voir « Capital potentiel »).

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

7.1 ORGANISATION OPÉRATIONNELLE

L'organisation opérationnelle de Mercialys est décrite sommairement dans le rapport du Président (voir page 67).

L'organigramme ci-dessous présente de façon synthétique la structure opérationnelle du Groupe Mercialys ainsi que les principales relations existantes (hors baux) avec des sociétés du Groupe Casino :



7.2 RELATIONS AVEC LES AUTRES SOCIÉTÉS DU GROUPE CASINO

Mercialys entretient un ensemble de relations contractuelles importantes avec diverses sociétés du Groupe Casino, en particulier au titre des baux conclus avec la société Casino Restauration et diverses autres sociétés du Groupe Casino. La Société a conclu également avec plusieurs entités du Groupe Casino diverses conventions portant sur :

- un accès privilégié aux opérations de développement et d'acquisition d'immobilier commercial conduites par le Groupe Casino (hors magasins alimentaires) et entrant dans le cadre de l'activité de la Société ;
- les 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 ;
- des prestations de conseil pour la réalisation de projets de valorisation de centres commerciaux.

Les principales conventions conclues par la Société avec Casino, Guichard-Perrachon ou des sociétés du Groupe Casino sont présentées ci-dessous. Seuls la convention de partenariat, la convention de compte courant et gestion de trésorerie, les contrats de licence de marques et la convention de prestation de conseil ont fait l'objet de la procédure d'autorisation par le Conseil d'administration de Mercialys, les autres conventions portent sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales au sens de l'article L. 225-39 du Code de commerce.

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

7.2.1.1 Baux conclus avec Casino Restauration

Casino Restauration, filiale à 100 % du Groupe Casino, exploite 101 cafétérias, totalisant 100 524 m², dans des locaux donnés à bail par le Groupe, localisés essentiellement sur des emplacements commerciaux d'enseignes du Groupe Casino.

Les baux relatifs aux cafétérias présentent des modalités identiques et ont été établis à partir d'un modèle type.

Les 84 baux, renouvelés par anticipation au 1er avril 2006, ont une durée de douze 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 Restauration présentent des modalités identiques à celles de la plupart des baux conclus par la Société, étant toutefois entendu que les cafétérias Casino ne sont pas tenues au versement d'un dépôt de garantie de loyers. L'exonération du paiement du dépôt de garantie serait toutefois caduque en cas de sortie de la société locataire du Groupe Casino, de même que dans le cas où la participation du Groupe Casino dans le capital de la société Casino Restauration deviendrait inférieure à 80 %, et encore en cas de vente totale ou partielle du fonds de commerce de la société Casino Restauration, ou de l'une ou plusieurs de ces exploitations, à une société étrangère au Groupe Casino. En revanche, ces stipulations conserveront leur plein effet dans les cas où le bien loué deviendrait la propriété d'un tiers autre qu'une société du Groupe Casino. Les frais de gestion locative à partir du 1er janvier 2007 et les grosses réparations définies par les dispositions de l'article 606 du Code civil sont pris en charge par le locataire. Par ailleurs, chaque bail comporte une clause de mobilité permettant en cas de restructuration d'un centre de demander le déplacement de la cafétéria.

Les autres baux ont une durée de neuf ans et les loyers versés comportent également 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. Ces baux présentent des modalités identiques à celles ci-dessus décrites à l'exception toutefois des dispositions relatives au paiement des grosses réparations définies par les dispositions de l'article 606 du Code civil qui sont à la charge de la Société ainsi que des frais de gestion locative. Ces baux ne comportent pas, en outre, de clause de mobilité.

Les loyers facturés au cours de l'exercice clos en 2007, au titre des baux consentis par le Groupe à Casino Restauration se sont élevés à 12 millions d'euros contre 11,6 millions d'euros en 2006.

7.2.1.2 Baux conclus avec d'autres sociétés du Groupe Casino

Mercialys et ses filiales gèrent également 119 baux conclus avec diverses entités du Groupe Casino – Tout Pour La Maison (TPLM), Distribution Casino France, Banque du Groupe Casino, Imagica, Pacam 2, Sodico 2, Poretta 2, Lion de Toga 2, Hyper Rocade 2, Floréal et SMNA –, utilisant divers locaux situés dans les centres commerciaux de la Société.

Les loyers facturés au cours de l'exercice clos en 2007 au titre de ces baux étaient de 8,2 millions d'euros. Ils s'élevaient à 3,7 millions d'euros en 2006. Le montant des loyers facturés en 2007 est élevé du fait des acquisitions réalisées en Corse.

Ces baux comportent des modalités similaires à celles contenues dans les baux conclus avec les sociétés hors Groupe Casino.

7.2.2 Convention de partenariat avec Casino, Guichard-Perrachon

Mercialys a conclu avec Casino, Guichard-Perrachon, 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).

7.2.2.1 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. À l'issue de cette période, les parties se concerteront pour convenir des conditions d'un éventuel renouvellement de la promesse de vente.

Cette option d'achat peut porter, soit sur les actifs objets de l'opération de promotion en question, soit sur l'entité portant l'opération de promotion.

Le prix d'achat consenti à la Société pour exercer son option est arrêté sur la base d'un taux de capitalisation appliqué aux loyers nets annuels prévisionnels afférents aux actifs concernés. Ce taux de capitalisation diffère selon qu'il s'agit d'un actif inclus dans un ensemble commercial plus large ou d'un actif isolé. Depuis le 1er janvier 2007, ces taux font l'objet d'une révision annuelle arrêtée d'un commun accord entre les parties, en s'efforçant de préserver l'équilibre économique qu'elles ont cherché à établir lors de la conclusion de cette

convention en tenant compte notamment de la différence entre les rendements actuels des actifs de Mercialys et leur rendement lors de leur acquisition. Dans le cadre de leur concertation, les parties s'appuient sur les évaluations du patrimoine de Mercialys réalisées par les cabinets Atis Real et Galtier ainsi que sur une analyse d'un expert indépendant.

Conformément au règlement intérieur du Conseil d'administration de Mercialys, ces taux sont approuvés par le Conseil d'administration sur recommandation du Comité des investissements.

Pour 2007, les taux de capitalisation ont été fixés à 6,9 % pour les galeries marchandes et moyennes surfaces attenantes ou incluses, et de 7,3 % pour les moyennes surfaces ne faisant pas partie ou n'étant pas situées dans un ensemble (hypermarché, supermarché, centre commercial et leur parking). Ils étaient, pour 2006, respectivement de 8 % et 8,5 %.

Pour 2008, ces taux de capitalisation ont été arrêtés respectivement à 6 % et 6,4 %. Ils ont été approuvés par le Conseil d'administration du 20 février 2008 sur recommandation du Comité des investissements.

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 sont associées le plus tôt possible à la conduite des projets susceptibles d'entrer dans le champ d'application de la convention.

7.2.2.2 Droit de priorité sur les acquisitions d'actifs existants

Mercialys bénéficie également, dans l'hypothèse où Casino, Guichard-Perrachon 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'acquérir par priorité lesdits actifs, aux conditions consenties par le cédant à Casino, Guichard-Perrachon ou sa filiale ou sous-filiale.

7.2.2.3 Résiliation anticipée

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

7.2.3 Activités de *property management*

Mercialys délègue à Sudeco, filiale à 100 % de L'Immobilière Groupe Casino, pour la quasi-totalité de ses sites, à l'exception de ses sites corses gérés par Corin Asset Management (voir le paragraphe 7.3.2.1), les missions de gestion locative, gestion des charges communes et administration de biens ainsi que la gestion administrative des associations ou groupements d'intérêts économiques (GIE) regroupant par site les locataires dans la plupart des centres commerciaux qu'elle détient.

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. À 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 cer-

tain 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 1er 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 trois mois. Par ailleurs, chacun de ces contrats est résiliable de plein droit, sans indemnité et sans préavis, au gré de la Société en cas de (I) non respect des obligations légales et réglementaires mises à la charge de Sudeco (carte professionnelle, garantie financière), (II) cessation de l'assurance professionnelle que Sudeco s'est engagée à maintenir tout au long de l'exercice de son mandat et, (III) en cas d'inexécution par Sudeco des obligations mises à sa charge.

Les honoraires versés par la Société à Sudeco en 2007 au titre de ses diverses missions se sont élevés à 3,7 millions d'euros. Ils s'élevaient à 3,4 millions d'euros en 2006.

7.2.4 Convention de prestations de services avec Casino

Mercialys a conclu une convention de prestations de services avec le Groupe Casino le 8 septembre 2005 dont l'objet est d'organiser la fourniture à la Société des services représentatifs des fonctions supports nécessaires à son fonctionnement.

Ces prestations peuvent être fournies par la société Casino, Guichard-Perrachon directement, ou par l'intermédiaire de l'une de ses filiales ou sous-filiales dans le cadre d'une relation de sous-traitance.

7.2.4.1 Prestations de services

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

- en matière juridique ;
- en matière de ressources humaines ;
- en matière d'assurance : gestion des polices et des sinistres, en liaison avec la politique du Groupe Casino et en accord avec la Société et en fonction de ses besoins de couverture ;
- en matière fiscale (établissement de l'ensemble des déclarations fiscales) ;
- en matière d'audit interne ;
- en matière comptable et financière (suivi et tenue de la comptabilité, établissement des comptes annuels et semestriels et, à la demande de la Société, préparation et suivi des informations dues aux marchés financiers) ;
- en matière de contrôle de gestion (tableaux de bord de gestion mensuels, semestriels et annuels, analyse de la performance par site…) ;
- dans la gestion des relations avec les investisseurs et établissements financiers ;
- en matière d'ingénierie et d'opérations financières ;
- en matière de gestion de trésorerie et de 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 Études et Expansion du Groupe Casino) ;
- en matière informatique (assistance et maintenance des outils, applications et infrastructures ; exploitation des systèmes d'information ; développements d'outils informatiques spécifiques).

En toutes circonstances susceptibles de générer des situations de conflits d'intérêts avec la Société, le prestataire devra mettre en œuvre les moyens appropriés pour la préservation des intérêts de la Société, en concertation avec celle-ci.

7.2.4.2 Rémunération des prestations

L'exécution des prestations en matière juridique et fiscale, ressources humaines, assurances, comptabilité, consolidation, centralisation, contrôle de gestion, gestion de trésorerie et informatique (hors études et développements spécifiques et hors gestion du parc micro) fait l'objet d'une rémunération forfaitaire annuelle révisée chaque année, 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.

Pour 2007, le montant des prestations facturées s'élève à 535 milliers d'euros, hors taxes, contre 501 milliers d'euros pour 2006.

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 Études et Expansion du Groupe Casino, la rémunération du prestataire sera fixée d'un commun accord, au cas par cas, sur la base de prix de marché.

7.2.4.3 Résiliation

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

7.2.5 Convention de compte courant et de gestion de trésorerie avec Casino

Mercialys a conclu le 8 septembre 2005 une convention de compte courant et de gestion de trésorerie avec la société Casino, Guichard-Perrachon.

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

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

En outre, la Société a la faculté de mettre fin à tout moment à la convention sous réserve d'observer un préavis de dix jours ouvrés.

7.2.6 Contrat de licence de marques avec L'Immobilière Groupe Casino

Mercialys a conclu le 8 septembre 2005 un contrat de licence de marque avec la société L'Immobilière Groupe Casino (IGC) aux termes duquel IGC concède, à titre gratuit, un droit d'exploitation non exclusif à Mercialys portant sur la marque Cap Costières déposée à l'Institut National de la Propriété Industrielle le 14 octobre 2002, enregistrée sous le numéro 02 3 188 709 dans la classe 35. Cette licence est consentie *intuitu personae*, pour le seul territoire français et pour une durée initiale de dix ans, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, chaque partie conservant néanmoins la faculté de mettre fin à cet accord, sous réserve de respecter un préavis de trois mois.

Dans le cas où IGC souhaiterait céder cette marque, la Société bénéficie alors d'un droit prioritaire d'achat qu'elle devra exercer dans un délai de trente jours.

En cas de faute grave, ou simplement d'inexécution totale ou partielle des obligations incombant à l'une des parties, cette licence d'exploitation peut à tout moment être résiliée sans indemnité ni préavis, après une mise en demeure restée infructueuse pendant huit jours.

7.2.7 Contrat de licence de marques avec Casino, Guichard-Perrachon

Mercialys a conclu le 24 mai 2007 un contrat de licence de marques avec la société Casino, Guichard-Perrachon aux termes duquel Casino concède, à titre gratuit, à Mercialys, un droit d'exploitation non exclusif portant sur les marques françaises identifiées ci-dessous :

Marque	Date de dépôt	Numéro d'enregistrement	Classes
BEAULIEU (dénomination)	23/01/2006	06 3 405 097	16, 35 et 36
BEAULIEU... pour une promenade (visuel en couleurs)	21/03/2006	06 3 417 884	16, 35 et 36
NACARAT (dénomination)	20/01/2006	06 3 404 612	16, 35 et 36
NACARAT (visuel en couleurs)	27/01/2006	06 3 406 367	16, 35 et 36

Cette licence est consentie ***intuitu personae***, pour le seul territoire français pour une durée initiale de dix ans, renouvelable ensuite par tacite reconduction d'année en année, chaque partie conservant toutefois la faculté de mettre fin au contrat, sous réserve de respecter un préavis de trois mois.

Dans le cas où Casino souhaiterait céder l'une (ou plusieurs) des marques objets du contrat, la Société bénéficie d'un droit prioritaire d'achat de la (ou des) marques(s) qu'elle devra exercer dans un délai de trente jours. En cas de faute grave, ou simplement d'inexécution totale ou partielle des obligations incombant à l'une des parties, cette licence d'exploitation peut à tout moment être résiliée sans indemnité ni préavis, après une mise en demeure restée infructueuse pendant huit jours.

7.2.8 Convention de prestation de conseil consentie par Mercialys Gestion aux sociétés Mercialys, L'Immobilière Groupe Casino et IGC Promotion

Dans le cadre du programme de création de valeur immobilière et commerciale (Projet Alcudia), les sociétés Mercialys, L'Immobilière Groupe Casino et IGC Promotion ont conclu le 25 juillet 2007 une convention de prestation de conseil avec la société Mercialys Gestion qui a constitué une équipe composée de spécialistes de la valorisation de patrimoines immobiliers.

Dans le cadre du contrat, Mercialys Gestion intervient comme assembleur et coordinateur d'un projet transversal.

Les sociétés Mercialys, L'Immobilière Groupe Casino et IGC Promotion assurent l'orchestration de la réflexion et des prestations confiées. Elles mettent également en œuvre les plans d'action définis en commun et assurent la maîtrise d'ouvrage des travaux.

Le contrat de prestation de conseil est conclu ***intuitu personae***, pour une durée initiale de six ans, renouvelable ensuite par tacite reconduction pour des périodes d'un an, chaque partie conservant néanmoins la faculté de mettre fin à cet accord sous réserve de respecter un préavis de six mois.

Les sociétés Mercialys, L'Immobilière Groupe Casino et IGC Promotion ont versé à Mercialys Gestion une rémunération, arrêtée pour 2007, à un montant de 1 401 000 euros hors taxes dont 313 000 euros supportés par Mercialys.

Ces montants seront révisés, chaque année, d'un commun accord entre les parties.

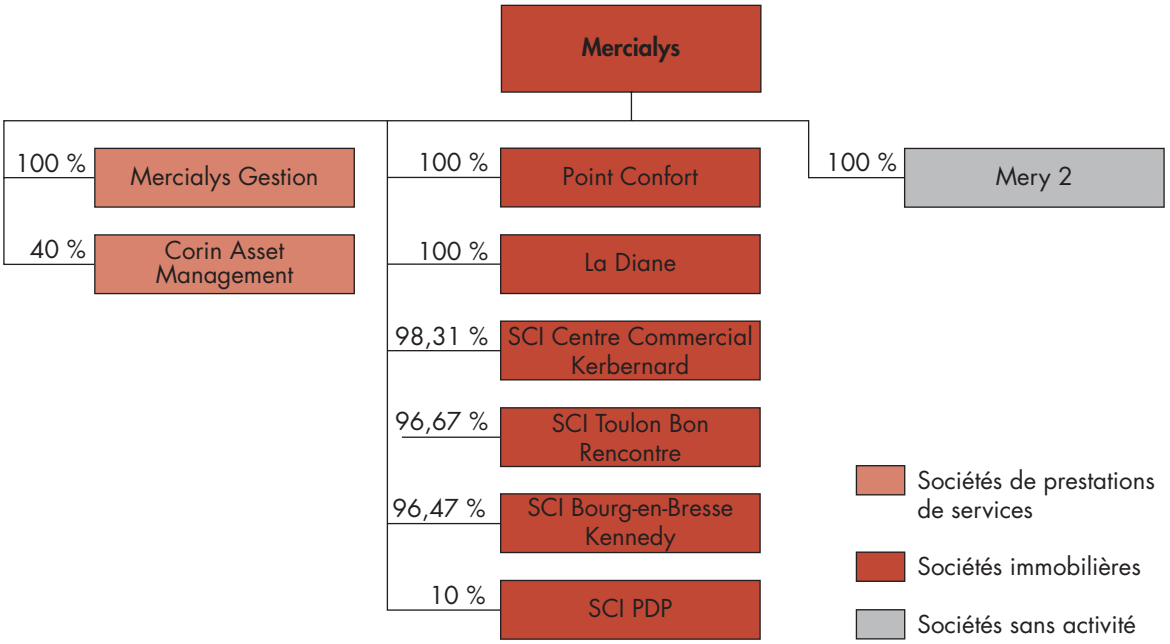
7.2.9 AFUL

Dans le cadre des opérations d'apports réalisées en octobre 2005, un très grand nombre d'actifs apportés par L'Immobilière Groupe Casino font l'objet de divisions en volumes. Chaque membre de l'Aful 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. À défaut de décision prise à la majorité absolue, il pourra être tenu une nouvelle Assemblée statuant à la majorité simple. Les décisions relatives aux travaux d'amélioration, à la création d'équipements nouveaux, à l'extension du parking ou l'amélioration des accès extérieurs au parking ou à l'action en exécution forcée des dispositions, autres que le recouvrement des charges, de l'état descriptif de division en volumes ou du règlement intérieur du centre commercial, sont prises à la majorité des membres de l'Aful représentant au moins les deux tiers des voix. La décision relative à la modification de ces deux actes est également prise à la majorité des deux tiers. Enfin, la modification de la répartition des charges, autre que résultant d'une modification de la consistance d'un volume, est prise à l'unanimité des voix des membres de l'Aful.

7.3 FILIALES ET PARTICIPATIONS – ORGANIGRAMME DU GROUPE MERCIALYS

L'organigramme ci-dessous présente la structure du Groupe Mercialys. La quasi-totalité des actifs immobiliers est détenue en direct par la société mère à l'exception de quelques actifs détenus par l'intermédiaire de filiales, toutes implantées en France.



En 2007, la Société a pris le contrôle, à hauteur de 100 %, des sociétés Mery 2 et La Diane et a souscrit, lors de la constitution de la Société, à 10 % du capital de la SCI PDP.

Le tableau des filiales et participations figure à la note 18 des comptes sociaux de Mercialys.

7.3.1 Filiales

7.3.1.1 Mercialys Gestion

Cette filiale regroupe les activités de gestion des grands centres commerciaux et de commercialisation des galeries marchandes ainsi que les activités d'animation et de communication des centres et de *project management* en charge de la valorisation des sites à moyen terme.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007, la Société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 4 439 milliers d'euros contre 2 419 milliers d'euros au 31 décembre 2006, représentant une hausse de 83,5 %. Le bénéfice net de l'exercice ressort à 44 milliers d'euros, contre 55 milliers d'euros au 31 décembre 2006.

La société Mercialys Gestion a conclu le 25 juillet 2007 une convention de prestation de conseil avec les sociétés Mercialys, L'Immobilière Groupe Casino et IGC Promotion décrite au paragraphe 7.2.8. ci-dessus. Cette convention est à l'origine de la croissance du chiffre d'affaires de la société au titre de l'exercice 2007.

7.3.1.2 Point Confort

Cette filiale détient des biens et droits immobiliers à Paris (75016), rue Saint-Didier et Colombes (Hauts-de-Seine) et loue l'ensemble commercial dont elle est propriétaire à Antibes à la société Conforama.

Elle a également pour objet la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant le même objet social.

Au 31 décembre 2007, le chiffre d'affaires hors taxes est de 585 milliers d'euros contre 190 milliers d'euros au 31 décembre 2006 et le résultat, bénéficiaire de 371 milliers d'euros, contre un bénéfice de 77 milliers d'euros au 31 décembre 2006. L'exercice clos au 31 décembre 2006 ayant eu une durée exceptionnelle de cinq mois, ces chiffres ne sont pas significatifs.

7.3.1.3 La Diane

Cette filiale, entrée dans le Groupe le 27 décembre 2007, loue les immeubles dont elle est propriétaire au sein d'un ensemble immobilier à usage de centre commercial à Béziers (34).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007, la Société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes d'un montant de 944 milliers d'euros contre 1 122 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent. Le bénéfice réalisé s'élève à 583 milliers d'euros, contre un bénéfice de 828 milliers d'euros en 2006. En 2006 le résultat était élevé du fait de la cession d'un bâtiment à usage de bureaux sis à Saint-Jean-de-Védas.

7.3.1.4 SCI Centre Commercial Kerbernard

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

En 2007, les revenus locatifs bruts de la Société se sont élevés à 2 055 milliers d'euros, contre 1 942 milliers d'euros en 2006 représentant une progression de 5,8 % liée principalement à l'indexation. Le résultat net s'élève à 2 072 milliers d'euros, contre 1 806 milliers d'euros en 2006.

Une restructuration de l'ensemble du centre commercial va être mise en œuvre dans le cadre d'un projet Alcudia. La Société sera amenée à participer à cette restructuration qui concerne notamment les locaux loués à Castorama qui a signifié son départ pour mars 2008.

7.3.1.5 SCI Toulon Bon Rencontre

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

Pour l'exercice 2007, les revenus locatifs bruts se sont élevés à 222 milliers d'euros, contre 212 milliers d'euros en 2006, représentant une hausse de 4,7 % liée principalement à l'indexation. Le résultat net de l'exercice ressort à 174 milliers d'euros, contre 168 milliers d'euros en 2006.

7.3.1.6 SCI Bourg-en-Bresse Kennedy

Cette filiale était, au 1er janvier 2007, propriétaire, à Bourg-en-Bresse (01), de terrains sur lesquels ont été construits en vertu de baux à construction un supermarché Casino et une moyenne surface. Au cours de l'exercice, les baux à construction sont arrivés à échéance et la Société est devenue propriétaire des constructions ci-dessus décrites.

Les revenus locatifs bruts de la Société s'élèvent à 253 milliers d'euros, contre 268 milliers d'euros en 2006, soit une baisse de 5,6 %. La baisse des revenus locatifs en 2007 s'explique par la prise en compte de la fin des baux à construction et de la perception directe des loyers. Le résultat net s'établit à 1 021 milliers d'euros, contre 153 milliers d'euros en 2006. La hausse du résultat en 2007 est liée à la constatation d'un produit exceptionnel de 900 milliers d'euros correspondant à la valeur des constructions remises gratuitement suite à la fin des baux à construction avec la société Distribution Casino France.

7.3.1.7 Mery 2

Cette société a été constituée le 31 janvier 2007.

Elle est détenue à 100 % par Mercialys depuis le 19 septembre 2007 et n'a pas d'activité.

Elle a clôturé son premier exercice social au 31 décembre 2007, d'une durée exceptionnelle de onze mois.

7.3.2 Participations

7.3.2.1 Corin Asset Management

Cette société est détenue par Mercialys en partenariat avec la société Corin qui détient 60 % du capital.

Elle assure la gestion locative, technique et immobilière des cinq centres commerciaux corses dont Mercialys a acquis 60 % des droits immobiliers indivis en décembre 2006 et janvier 2007. Elle assure également la commercialisation et le développement des galeries marchandes comprises dans ces centres commerciaux ainsi que la gérance de l'indivision existant entre Corin et la Société.

La Société a clôturé son premier exercice social le 31 décembre 2007.

Au titre de cet exercice, la Société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 745 milliers d'euros et un bénéfice de 8 milliers d'euros.

7.3.2.2 SCI PDP

Cette société a été constituée le 18 décembre 2007 pour acquérir des terrains à bâtir à Muret, en Haute-Garonne, ZAC de la Porte des Pyrénées en vue de la réalisation d'un pôle de loisirs et de commerces.

Elle est détenue à hauteur de 10 % par Mercialys et 45 % par la SAS de la Grande Colline (Groupe Casino) en partenariat avec la société HPL (45 %).

Elle clôturera son premier exercice social au 31 décembre 2008.

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

8 Analyse et couverture des risques

8.1 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 représentatives d'avantages économiques pour le Groupe.

8.1.1 Risques de marché

La gestion du risque financier est décrite à la note 3.11 de l'annexe des comptes consolidés.

8.1.1.1 Risques de taux

N'ayant souscrit aucun emprunt, à l'exception de ceux correspondant aux financements en crédit-bail décrits dans les notes 2.4 (k) et 3.20 de l'Annexe des comptes consolidés (contrats de location financement), et dont le montant est limité, l'exposition de la Société au risque de taux n'est pas significative.

8.1.1.2 Risques sur action

Dans le cadre de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée générale (cf. partie « Vie boursière »), la Société est soumise à un risque sur la valeur des titres qu'elle est amenée à détenir.

Sur la base du nombre de titres détenus au 29 février 2008, soit 61 972 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 mis en œuvre le 20 février 2006.

8.1.1.3 Risque de liquidité

Mercialys n'a pas de risque de liquidité à court terme.

Au 31 décembre 2007, elle bénéficiait d'une trésorerie nette de 70,7 millions d'euros.

8.1.1.4 Risque de change

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

8.1.2 Risques liés à l'activité de Mercialys

8.1.2.1 Risques liés au marché

8.1.2.1.1 Risques liés à l'environnement économique

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

- la conjoncture économique générale est susceptible d'encourager ou au contraire de freiner la demande de nouvelles surfaces commerciales et donc le besoin de développement du parc de centres commerciaux de la Société (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 (3 % du montant total des loyers facturés par la Société pour l'exercice 2007) est susceptible d'être affectée par le niveau du chiffre d'affaires des enseignes locataires ;
- les variations à la baisse des indices ICC et ILC sur lesquels sont indexés la plupart des loyers des baux de la Société pourraient également peser sur les revenus locatifs de la Société ;
- la capacité de la Société à augmenter les loyers – voire à les maintenir – à l'occasion des renouvellements de baux est également fonction de l'évolution de l'offre et de la demande et du marché, qui sont influencés par la conjoncture économique générale ;
- la valeur du portefeuille immobilier de la Société dépend de nombreux facteurs dont le niveau de l'offre et la demande sur le marché, facteurs qui évoluent eux-mêmes en fonction de l'environnement économique général.

Le niveau des revenus locatifs de la Société et ses résultats, la valeur de son patrimoine et sa situation financière ainsi que ses perspectives de développement pourraient donc subir l'influence de ces facteurs et s'en trouver affectés en cas d'évolution défavorable.

8.1.2.1.2 Risques liés au niveau des taux d'intérêt

La valeur des actifs de Mercialys est influencée par le niveau des taux d'intérêt. Les taux d'intérêt à long terme restent relativement bas et ont eu tendance à baisser sur l'exercice 2007. Une augmentation des taux d'intérêt, en particulier si elle s'avérait significative, pourrait avoir 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'intérêt. En conséquence, une hausse significative des taux d'intérêt 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 Mercialys au 31 décembre 2007 était de 1913,8 millions d'euros pour une valeur locative de 104,4 millions d'euros.

Le taux de capitalisation moyen des biens donnés en location ressortait donc à 5,5 %.

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 Mercialys ;
- au 31 décembre 2007, l'écart entre la valeur nette comptable portée au bilan de la Société et la valeur vénale des actifs était supérieur à 62 % de la valeur au bilan de ces actifs.

8.1.2.1.3 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 la 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, Mercialys se trouve en concurrence avec de nombreuses sociétés foncières cotées, tant françaises (Klépierre et Unibail-Rodamco) qu'européennes, disposant d'actifs significatifs en France (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, Mercialys peut ne pas être à même de mener à bien sa stratégie de développement, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur sa croissance, sur son activité et ses résultats futurs.

Dans le cadre de son activité locative, la Société est également confrontée à une concurrence importante provenant de centres commerciaux régionaux de grande taille, de parcs d'activités, de moyennes ou grandes surfaces de discount implantées en périphérie des villes, ou encore de nombreuses galeries marchandes de centre-ville exploitées par des sociétés concurrentes et situées sur une zone de chalandise étendue se confondant parfois avec celle couverte par ses propres centres commerciaux. 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 reve-

nus 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.

8.1.2.2 Risques liés à l'exploitation

8.1.2.2.1 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 Mercialys. 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 sur son activité future et ses perspectives de croissance.

8.1.2.2.2 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.

À 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.

8.1.2.2.3 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 les produits des sous-traitants ou des 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 six principaux sous-traitants et/ou fournisseurs de Mercialys sont EDF ainsi que les sociétés Prosegur, SGPI Marseille, Securifrance, Alter Services et Drôme Service Net-DSN, qui représentent environ 18 % du montant des charges locatives de la Société, étant précisé que l'ensemble de ces charges est entièrement refacturé par la Société à ses locataires.

8.1.2.2.4 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 2007, le premier, les cinq premiers, 10 premiers et 30 premiers locataires (hors filiales du Groupe Casino) de la Société représentaient respectivement environ 4 %, 9 %, 14 % et 26 % de ses loyers 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.

8.1.2.2.5 Risques liés à un éventuel remplacement du *Property Manager*

L'administration et la gestion locative de la quasi-totalité des centres commerciaux de Mercialys sont confiées à la société Sudeco, filiale de Casino. Sudeco est également en charge de la gestion locative des actifs immobiliers composant le patrimoine du Groupe Casino. Elle assure la gestion locative quotidienne des centres commerciaux (facturation et recouvrement des loyers, vérification des engagements contractuels, traitement des demandes et difficultés des locataires) et assume un rôle important en matière d'animation et de communication des centres.

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.

8.1.2.2.6 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.

8.1.2.2.7 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.

8.1.2.2.8 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 Pégas (base de données de suivi juridique et graphique du patrimoine), Thétra (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.

8.1.2.2.9 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 la stratégie de développement de son patrimoine. La Société pourrait par ailleurs, en cas de dégradation de la conjoncture économique, ou si cela devait s'avérer nécessaire, ne pas être en mesure de céder rapidement et dans des conditions satisfaisantes une partie de ses actifs immobiliers.

8.1.2.2.10 Risques liés à la non-réalisation de projets d'investissements menés par Mercialys

Dans le cadre de la stratégie de mise en valeur de son portefeuille immobilier et afin de conforter l'attractivité et la valeur de ses actifs commerciaux, Mercialys est amenée à réaliser les investissements nécessaires pour procéder à des rénovations et restructurations de sites existants.

Les projets d'investissements destinés à accroître le patrimoine de la Société peuvent également comporter des incertitudes, relatives notamment aux procédures liées à l'obtention des autorisations administratives nécessaires à leur mise en œuvre, ainsi que des risques de retard ou de non-réalisation liés notamment à la complexité de certains projets.

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

8.1.2.2.11 Risques liés aux acquisitions

L'acquisition de biens immobiliers, et tout particulièrement de centres commerciaux, comporte un certain nombre de risques afférents à l'évaluation : (I) des avantages, des faiblesses et du potentiel de rendement locatif de tels actifs, (II) des effets à court terme sur les résultats opérationnels de la Société, (III) de la mobilisation des dirigeants et personnes clés sur de telles opérations, et (IV) des risques liés à la découverte de problèmes inhérents à ces acquisitions (surfaces de vente exploitées supérieures à celles autorisées, présence de substances dangereuses ou toxiques, problèmes environnementaux). D'autres risques sont également attachés à de telles opérations notamment la mauvaise évaluation de la valeur de ces actifs et la non-réalisation des objectifs de rentabilité locative et de taux d'occupation des centres commerciaux ainsi acquis.

Mercialys ne peut en outre garantir que de telles opportunités d'acquisitions se présenteront, 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.

8.1.2.2.12 Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

Le portefeuille de Mercialys est évalué chaque semestre. Au 30 juin de chaque année, un tiers du portefeuille fait l'objet d'une expertise complète avec visite de site, et environ deux tiers du portefeuille font l'objet d'une actualisation de sa valorisation par les experts ayant procédé à la valorisation précédente. Au 31 décembre, l'ensemble des expertises au 30 juin fait l'objet d'une réactualisation par les experts (voir partie Patrimoine et évaluation). La valeur de ce portefeuille d'actifs dépend du rapport entre l'offre et la demande sur le marché et de nombreux autres facteurs susceptibles de variation significative en cas de mauvaises performances des centres commerciaux et d'évolution de l'environnement économique.

Les actifs sont comptabilisés suivant la méthode du coût historique. Cette valeur ne fait pas l'objet et ne fera pas l'objet, à l'avenir, d'un ajustement immédiat en cas de variation de prix de marché et peut donc ne pas refléter la valeur de réalisation effective du patrimoine.

Dès lors, l'évaluation de ses actifs peut ne pas être en adéquation avec leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession.

8.1.3 Risques liés aux accords conclus et aux relations avec le Groupe Casino

8.1.3.1 Risques liés aux accords conclus avec le Groupe Casino

La Société bénéficie d'un accès privilégié aux équipes de promotion et d'acquisition immobilière du Groupe Casino dans le cadre d'une convention de partenariat (la « Convention de partenariat ») conclue le 8 septembre 2005, lui permettant d'accéder prioritairement aux opérations immobilières conduites par le Groupe Casino (voir description de la convention page 90). Le non-renouvellement de cet accord dont le terme initial a été fixé au 31 décembre 2010, ou sa résiliation anticipée, intervenant dans l'hypothèse où la Société cesserait d'être une entité contrôlée par le Groupe Casino au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, limiterait ses opportunités de croissance dans un marché où les créations de nouveaux centres sont actuellement relativement limitées. En outre, toute modification significative de la stratégie du Groupe Casino en matière de promotion ou d'acquisition ou l'impossibilité pour le Groupe Casino de mettre en œuvre de telles opérations pourraient également affecter les perspectives de développement de la Société.

La Société a par ailleurs conclu le 8 septembre 2005 un contrat de prestations de services (le « Contrat de prestations de services ») avec le Groupe Casino visant à organiser certaines fonctions supports nécessaires au fonctionnement de la Société (gestion administrative notamment en matière juridique ou de ressources humaines, assistance comptable et financière, services informatiques et prestations liées à l'activité immobilière) fournies par le Groupe Casino, ou certaines de ses filiales ou de ses sous-filiales (voir la description du contrat page 92). Ces prestations de services concernent la totalité des fonctions de support de la Société. Elles permettent également à la Société, en matière immobilière, d'avoir accès à l'expertise et aux moyens techniques des équipes de promotion du Groupe Casino, notamment dans le cadre d'opérations de promotion que la Société mènerait en propre et d'opérations de restructuration importantes. La résiliation de cet accord, qui pourrait notamment intervenir dans l'hypothèse où la Société cesserait d'être une entité contrôlée par le Groupe Casino au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, pourrait entraîner des coûts de remplacement et de formation de prestataires de services de substitution ou de création de ces services en interne, et générer des coûts supplémentaires ou d'éventuels retards liés à des difficultés de mise en place de ces services, susceptibles d'avoir un effet défavorable sur l'activité et les résultats de la Société.

En outre, dans le cadre de la convention de compte courant et de gestion de trésorerie conclue le 8 septembre 2005 avec Casino (la Convention de compte courant et de gestion de trésorerie), la Société pourrait avoir à supporter une éventuelle défaillance de Casino au titre des fonds relatifs à sa trésorerie détenus par Casino.

8.1.3.2 Risques liés à l'actionnaire majoritaire

Casino, en sa qualité d'actionnaire majoritaire, exerce une influence significative sur la Société et peut par ailleurs adopter seule toutes les résolutions soumises à l'approbation des actionnaires réunis en Assemblée générale ordinaire et éventuellement, en cas notamment d'absence d'un taux de participation des autres actionnaires très élevé en Assemblée générale extraordinaire. Le Groupe Casino a donc la faculté de prendre seule des décisions importantes concernant notamment la nomination des membres du Conseil d'administration, l'approbation des comptes annuels, la distribution de dividendes, ainsi que la modification du capital et des statuts de la Société.

8.1.4 Risques juridiques

8.1.4.1 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.

8.1.4.1.1 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.

Par ailleurs, la loi de finances rectificative pour 2006 a aménagé le régime des SIIC afin d'attirer l'épargne populaire et les investisseurs personnes physiques et de limiter l'existence de SIIC captives détenues par un nombre très restreint d'actionnaires. Ainsi, le capital ou les droits de vote des SIIC ne doivent pas être détenus, directement ou indirectement, à hauteur de 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert. Cette condition s'apprécie de manière continue au cours de chaque exercice d'application. Elle ne s'applique pas lorsque la personne ou les personnes agissant de concert sont des SIIC.

Le plafond de participation peut être dépassé à la suite de certaines opérations (OPA, OPE, fusions, scissions, confusions de patrimoine, opérations de conversion ou de remboursement d'obligations) à condition que la situation soit régularisée au plus tard à l'expiration du délai de dépôt de la déclaration de résultats de l'exercice concerné.

Les sociétés placées sous le régime avant le 1er janvier 2007 doivent respecter cette condition à compter du 1er janvier 2009.

8.1.4.1.2 Régimes applicables à la détention des actifs

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 souhaitaient pas les céder mais uniquement en concéder la jouissance. Le bail à construction est un bail consenti pour une durée allant de 18 à 99 ans, en vertu duquel le preneur est titulaire d'un droit de propriété temporaire sur le sol et les constructions qu'il s'engage à réaliser. Le loyer est établi librement entre les parties au moment de la conclusion du contrat. Durant la durée du bail à construction, le preneur acquitte au bailleur le loyer convenu ainsi que toutes les charges, taxes et contributions relatives tant au terrain qu'aux constructions. À l'extinction du bail à construction, le bailleur redevient propriétaire des galeries marchandes et grandes surfaces spécialisées édifiées sur son terrain, sauf clause contraire prévue au contrat de bail. Ce retour des constructions au bailleur s'effectue sans indemnité, sauf convention contraire des parties.

Le bail à construction opérant un transfert temporaire de la propriété du sol et des constructions édifiées, il doit être publié à la conservation des hypothèques.

• Bail emphytéotique

Dans d'autres cas, les galeries marchandes et grandes surfaces spécialisées étant déjà construites et leurs propriétaires ne souhaitant qu'en consentir la jouissance, ces derniers ont conclu des baux emphytéotiques en vertu desquels, en contrepartie d'un loyer modique convenu, le bénéficiaire jouit du droit de louer ces biens pendant une période allant de 18 à 99 ans. Ces baux emphytéotiques, dont les conditions sont assez similaires à celles des baux à construction, sont une alternative aux baux à construction dans le cas où les galeries sont déjà construites et où aucune construction ne doit être édifiée. Comme tout bail d'une durée supérieure à douze ans, le bail emphytéotique doit être publié à la conservation des hypothèques.

• Crédit-bail immobilier

Un site peut également être acquis au moyen d'un crédit-bail immobilier. Le crédit-bail immobilier est essentiellement une technique de financement comprenant à la fois une location et une option d'achat du bien immobilier loué au plus tard à l'expiration du bail. Le crédit-bail immobilier conduit donc le propriétaire d'un bien immobilier (le crédit-bailleur) à en concéder l'usage à une entreprise (le crédit-preneur) qui pourra l'acquérir à l'issue d'une période irrévocable de location, moyennant un prix forfaitaire convenu au moment de la conclusion du contrat de crédit-bail immobilier et tenant compte du montant des loyers acquittés pendant la période de location.

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.

Régimes juridiques applicables à la détention de actifs

Les galeries marchandes et les 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 par-

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

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

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

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

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

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

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

8.1.4.1.3 Droit de l'urbanisme commercial

La loi n° 73-1 193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat dite loi Royer, modifiée par la loi n° 96-1 018 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 m^2 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).

8.1.4.1.4 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. 1 334-14 à R. 1 334-29 et R. 1 336-2 à R. 1 336-5 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. 1 334-1 à L. 1 334-6 et R. 1 334-1 à R. 1 334-13. 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.

8.1.4.1.5 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.

À ce jour, la Société est propriétaire de quatre installations dites classées (stations-service).

8.1.4.1.6 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, la commission de sécurité réalise une visite biennale en vue de vérifier le respect des normes de sécurité qui donne lieu à un rapport formalisé.

En outre, ces locaux commerciaux font l'objet d'une obligation de gardiennage ou de surveillance dès lors que l'importance ou la situation des locaux le justifient. Il s'agit, conformément à l'article L. 127-1 du Code de la construction et de l'habitat, de prendre les mesures permettant d'éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux. Les modalités d'application de cette disposition ont été précisées pour les locaux commerciaux par le décret n° 97-46 du 15 janvier 1997 et pour les parcs de stationnement par le décret n° 97-47 du 15 janvier 1997.

8.1.4.1.7 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 extrajudiciaire six mois avant la fin de la période en cours. Cette faculté de résiliation triennale peut être supprimée par accord des parties aux termes du bail. Le bailleur, en revanche, ne peut reprendre les locaux à l'expiration de chaque période triennale que s'il entend, notamment, construire, reconstruire l'immeuble existant ou le surélever et ne peut demander la résiliation judiciaire du bail qu'en cas de manquement du locataire à ses obligations contractuelles.

Lors de la conclusion du contrat, les parties fixent librement le loyer initial. En l'absence de clause d'indexation annuelle prévue dans le bail, le loyer ne peut être révisé que tous les trois ans pour correspondre à la valeur locative, sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel applicable intervenue depuis la dernière fixation du loyer. Les baux de centres commerciaux comprennent souvent une clause de loyer variable, qui fixe le loyer en fonction du chiffre d'affaires du locataire avec un loyer minimum garanti afin de limiter les risques supportés par la Société en période de récession économique. Cette indexation sur le chiffre d'affaires a pour conséquence de faire échapper la correction ou la fixation du loyer aux règles posées par 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 ou ILC n'est alors possible que si elle est prévue aux termes du contrat. À 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. À défaut, le bail se poursuivra par tacite reconduction aux conditions applicables en fin de bail.

À la suite d'un refus de renouvellement délivré par la Société, celle-ci doit payer une indemnité d'éviction au locataire afin de réparer tout le préjudice subi par le locataire évincé, à moins qu'elle ne justifie le non-paiement de cette indemnité par l'existence d'un motif grave et légitime.

Dans le cas où l'indemnité d'éviction est due, la Société bénéficie d'un droit de repentir, à savoir la faculté de revenir sur sa décision et de proposer le renouvellement du bail en cause. Ce droit de repentir peut être exercé, à la condition que le locataire n'ait pas pris de dispositions pour quitter les lieux avant, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision fixant l'indemnité d'éviction est passée en force de chose jugée. L'exercice de ce droit de repentir est irrévocable et entraîne le renouvellement du bail à compter de la notification de la mise en œuvre de ce droit par exploit d'huissier au locataire.

À la suite d'un congé avec offre de renouvellement délivré par la Société ou d'une demande de renouvellement par le locataire, le loyer peut être fixé, soit à l'amiable entre les parties, soit judiciairement. Dans ce dernier cas, la partie la plus diligente doit saisir la Commission départementale de conciliation, avant toute saisie du Tribunal de grande instance, afin qu'elle rende un avis sur le montant du loyer et tente de concilier les parties.

À 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. À moins d'une modification notable des éléments déterminant la valeur locative des locaux loués, les loyers des baux, dont la durée n'est pas supérieure à neuf ans, sont plafonnés et ne peuvent excéder la variation de l'indice ICC. Échappent néanmoins à cette règle dite « du plafonnement » les locaux « monovalents » (locaux destinés de par leur agencement particulier à l'exercice d'une seule activité) ou les baux d'une durée initiale de neuf années mais qui, par le fait d'une tacite reconduction, ont eu une durée globale effective de plus de douze années. Dans un tel cas, la libre renégociation du loyer pourra être entreprise avec les preneurs à l'issue de la durée contractuelle du bail pour les baux monovalents et à l'issue de la douzième 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.

8.1.4.2 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 conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité, d'urbanisme et d'autorisation d'exploitation commerciale. Les conséquences de telles éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions à la Société, en qualité de propriétaire, qui pourraient affecter ses résultats et sa situation financière.

8.1.4.2.1 Risques liés à la réglementation 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. À l'inverse, toute déréglementation dans le secteur de l'urbanisme commercial pourrait avoir pour effet une baisse de la valeur patrimoniale des actifs de la Société.

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

8.1.4.2.2 Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées, à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut

Mercialys bénéficie du régime fiscal des SIIC depuis le 1er novembre 2005 et à ce titre est exonérée d'impôt sur les sociétés sur la majeure partie de son activité. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante de ses profits et pourrait être remis en cause en cas de non-respect de ces conditions.

En outre, en application de la loi de finances rectificative pour 2006, le régime fiscal des SIIC est également conditionné à la non-détention, par une ou plusieurs personnes agissant de concert, de 60 % ou plus du capital ou des droits de vote de la Société, cette condition s'appréciant de manière continue au cours de chaque exercice d'application. Le non-respect de ce plafond de détention à compter du 1er janvier 2009, au titre d'un exercice, est susceptible d'entraîner l'imposition de la Société à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de l'exercice concerné. Au 29 février 2008, le Groupe Casino détenait 61,48 % du capital de la Société, représentant 61,53 % des droits de vote.

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.

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

L'activité de Mercialys est soumise à des lois et des réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique. Ces lois et ces 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 ces 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 quatre stations-service apportées à la Société. Bien que leur survenance soit susceptible de mettre en cause principalement ses fournisseurs et sous-traitants, la responsabilité de la Société peut néanmoins être engagée, en cas de manquement à son obligation de surveillance 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-Étienne – Monthieu, La Ricamarie, Saint-André-de-Cubzac et Paris – Masséna) ou dans des zones cycloniques (tels les sites de l'île de La Réunion), ou faire l'objet d'avis défavorables de commissions de sécurité. De tels événements pourraient entraîner la fermeture totale ou partielle du centre commercial concerné, et avoir un effet défavorable significatif sur l'image et la réputation de la Société, sur l'attractivité de ses actifs et sur son activité et ses résultats.

8.1.4.3 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Dans le cadre de ses activités normales, le Groupe Mercialys est impliqué dans diverses procédures judiciaires ou administratives et est soumis à des contrôles administratifs. Le Groupe Mercialys constitue une provision chaque fois qu'un risque déterminé présente une probabilité sérieuse de réalisation avant la clôture et qu'une estimation de l'impact financier lié à ce risque est possible.

Dans le cadre des apports effectués à la Société en octobre 2005, celle-ci s'est substituée aux sociétés apporteuses dans les contentieux se rapportant aux actifs transférés. Conformément aux dispositions des traités d'apport conclus avec la Société, tout préjudice, perte, charge ou indemnité que la Société serait amenée à supporter au titre de ces contentieux sera indemnisé par la société apporteuse concernée.

Les principaux litiges concernés étaient les suivants :

- 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.

L'expertise réalisée conclut à la responsabilité principale du maître d'œuvre. La procédure est pendante devant le tribunal de commerce de Saint-Étienne ;

- 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. Cette décision a été confirmée par la cour d'appel de Lyon par un arrêt en date du 27 septembre 2007. La société IGC a introduit un pourvoi en cassation.

Dans le cadre des apports et des cessions effectués à la Société en décembre 2007, celle-ci s'est engagée à reprendre la conduite des procédures se rapportant aux actifs transférés portant essentiellement sur des congés avec offre d'indemnité d'éviction. Conformément aux dispositions des traités d'apport et de l'acte de cession conclus avec la Société, les sociétés apporteuses et cédante se sont engagées à indemniser intégralement la Société de toutes les conséquences pécuniaires dans l'hypothèse où cette dernière ne pourrait pas exercer son droit de repentir du fait du comportement de l'apporteur ou du cédant ou de la manière dont ils ont géré la procédure avant la réalisation des opérations.

Par ailleurs, un recours pour excès de pouvoir a été introduit par trois requérants à l'encontre de la décision délivrée par la CDEC de l'Hérault le 27 février 2007 autorisant la création d'un magasin Boulanger de 2 950 m² et d'un magasin La Grande Récré de 1 085 m² à Béziers, ZAC de Montimaran. La Procédure est pendante devant le tribunal administratif de Montpellier.

Ces litiges n'ont pas été provisionnés dans les comptes de la Société au 31 décembre 2007.

La société Mercialys a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur la période du 1er janvier 2004 au 31 décembre 2005. Ce contrôle s'est achevé et conclu sans rectification pour les exercices 2004 et 2005.

Au 29 février 2008, hors 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.

8.2 ASSURANCES ET COUVERTURE DES RISQUES

8.2.1 Présentation générale de la politique d'assurance

Mercialys, filiale de Casino, est assurée par l'intermédiaire du programme assurances du Groupe Casino, le patrimoine de la Société bénéficiant ainsi, d'une part, de garanties adaptées à la destination commerciale de ses sites, d'autre part, de conditions de primes performantes découlant du volume du portefeuille assurances et des synergies du Groupe Casino.

À l'instar de toutes les filiales de Casino, la gestion des assurances dont bénéficie Mercialys est centralisée par la Direction des Assurances du Groupe Casino. Cette dernière, assistée par le cabinet Siaci Saint-Honoré, courtier Corporate du Groupe Casino, a notamment pour mission :

- la négociation et la souscription des programmes d'assurance ;
- la gestion centralisée des polices ;
- la supervision de la gestion des sinistres conjointement avec le courtier ;
- la supervision de la négociation des programmes locaux d'assurance pour les filiales étrangères.

De même que pour les risques du Groupe Casino et par l'intermédiaire du programme assurances de ce dernier au titre duquel Mercialys est assuré additionnel, les couvertures assurances dont bénéficie Mercialys prennent en compte les objectifs suivants :

- analyse, quantification des facteurs de risques aléatoires les plus importants en termes d'occurrence et de capitaux assurés ;
- négociations et souscription des couvertures d'assurances à hauteur des SMP (sinistres maximum possibles) s'agissant des risques de dommages aux biens et/ou, selon les polices concernées (police de responsabilité civile notamment), 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 le courtier assurances et les services ingénierie prévention des assureurs ;
- adéquation entre transfert des risques au marché de l'assurance et conservation des risques ;
- solvabilité des assureurs et réassureurs.

8.2.2 Éléments d'appréciation des principales couvertures souscrites

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.

Lesdites couvertures peuvent également varier compte tenu du nombre important de sites couverts, mais aussi compte tenu des modifications pouvant intervenir sur ces derniers (extension et/ou rénovation), ou encore au vu de la nature des activités exercées.

Le montant des couvertures d'assurances souscrites, dans le respect des contraintes et des objectifs précités, visent à bénéficier, en cas de sinistre, des ressources financières autorisant une couverture suffisante notamment des sinistres d'intensité.

À 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 assurances et/ou de l'autoassurance, n'est intervenu.

8.2.3 Autoassurance

Au travers du Groupe Casino, Mercialys autoassure ses risques par :

- le biais de lignes de franchises classiques (c'est-à-dire une franchise absolue applicable par sinistre plus un système de rétention annuel par sinistre mais stoppé au niveau du Groupe Casino par année d'assurance) ;
- l'intermédiaire de la société captive de réassurance du Groupe Casino, Casino Ré, localisée à Luxembourg et gérée par un prestataire externe agréé par les autorités locales, conformément à la réglementation applicable aux sociétés de réassurance.

La gestion des franchises est déléguée, sous le double contrôle des assureurs et du Groupe Casino, au courtier Corporate. Les sinistres entrant dans l'autoassurance Groupe font l'objet de procédures internes et 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'autoassurance qui s'applique à la Société, concerne les programmes dommages aux biens/pertes exploitation (seule cette assurance de la Société, comme celle du Groupe Casino, est réassurée partiellement par la captive de réassurance de Casino à la date du présent rapport) et la responsabilité civile générale. Le niveau des franchises pouvant être supportées par la Société, au travers des polices souscrites par le Groupe Casino, a pour objectifs de lisser au mieux dans le temps la sinistralité transférée aux assureurs ainsi que les effets des cycles des marchés d'assurances.

8.2.4 Les couvertures d'assurances

Les couvertures dommages aux biens et responsabilité civile représentent l'essentiel du budget des primes payées par la Société en raison des capitaux exposés et des risques y afférents pour Mercialys.

Les risques y attachés sont garantis par l'intermédiaire de polices « Tous 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'activités similaires à celles de la Société.

8.2.4.1 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 pour les sinistres majeurs d'incendie et/ou d'explosion.

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

8.2.4.2 Responsabilité civile

Sont notamment couverts les dommages corporels, matériels et/ou financiers subis par des tiers du fait des collaborateurs, des installations, matériels et des bâtiments. Ce programme couvre aussi, en sous-limitation du plafond général des garanties qui est de 76 millions d'euros, la pollution accidentelle ainsi que la responsabilité de la Société en sa qualité d'employeur du fait des accidents du travail et des maladies professionnelles.

8.2.4.3 Politique de prévention et de protection

La gestion des risques assurables ne peut être traitée par le seul transfert aux assureurs des risques identifiés et évalués. Le Groupe Casino attachant une grande importance à ce qui précède a décidé de sous-traiter aux services ingénierie des assureurs, le suivi de la prévention incendie et dommages pour l'ensemble de ses filiales, autour des axes suivants :

- visites systématiques et régulières de tous les sites à forte concentration de valeurs dont les centres commerciaux de Mercialys ;
- élaboration par l'assureur d'un rapport de prévention par site pour suivi (en concertation avec les assureurs) par les services techniques du Groupe Casino ;
- prestations complémentaires au profit des sites, telles les vérifications des installations *sprinklers* et/ou des installations de sécurité, revue des cahiers des charges techniques et conformité des installations à venir.

L'ensemble des centres commerciaux de Mercialys, régulièrement visité, permet à la Société de bénéficier ainsi des outils qui lui sont nécessaires pour un pilotage et un suivi de la prévention « Dommages aux biens » adapté à ses besoins.

9 Comptes consolidés

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

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 clos le 31 décembre 2007, 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.

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 les entités comprises dans la consolidation.

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 :
Les notes 2.4 (g) et (j) de l'annexe décrivent les règles et les méthodes suivies par le groupe concernant l'évaluation des immeubles de placement.
Pour lui permettre de produire l'information relative à la juste valeur des immeubles de placement, le Groupe s'appuie sur les procédures mises en œuvre par des experts immobiliers indépendants.
S'agissant des éventuelles dépréciations relatives à ces mêmes immeubles de placement, le Groupe est conduit à formuler des hypothèses et s'appuie également, en partie, sur les procédures mises en œuvre par des experts immobiliers indépendants.
Dans le cadre de notre appréciation des règles et des principes comptables suivis par le Groupe, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables décrites et leur correcte application, et apprécié le caractère raisonnable des hypothèses retenues. Nous nous sommes également assurés que la note 3.10 (c) de l'annexe aux états financiers donne une information appropriée sur la juste valeur et les dépréciations éventuelles des immeubles de placement.
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

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations relatives au Groupe, données dans le rapport de gestion.
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris et Lyon, le 2 avril 2008

Les Commissaires aux comptes

Cabinet Didier Kling & Associés
Didier Kling, Bernard Roussel

Ernst & Young Audit
Jean-Luc Desplat

Compte de résultat consolidé

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2007, 2006 et 2005

en milliers d'euros	Notes	12/2007	12/2006	12/2005 (2 mois)
Revenus locatifs		**99 496**	**82 318**	**11 737**
Impôt foncier non récupéré		(252)	(124)	(36)
Charges locatives non récupérées		(1 691)	(1 418)	(148)
Charges sur immeubles		(4 070)	(3 794)	(433)
Loyers nets	**3.3**	**93 484**	**76 982**	**11 120**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités		2 293	1 182	120
Autres charges	3.4	(4 776)	(3 774)	(1 255)
Amortissements et dépréciations sur immobilisations	3.5	(15 454)	(13 356)	(2 332)
Provisions		(286)	(5)	0
Charges de personnel		(5 557)	(4 239)	(324)
Résultat opérationnel		**69 703**	**56 790**	**7 329**
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		4 150	6 574	932
Coût de l'endettement financier brut		(831)	(381)	(102)
Coût de l'endettement financier	3.6	3 319	6 193	830
Autres charges et produits financiers	3.7	(117)	(53)	(7)
Résultat financier		**3 202**	**6 140**	**823**
Impôt	3.8	(1 307)	(2 425)	(278)
Résultat net		**71 598**	**60 505**	**7 874**
Dont intérêts minoritaires		49	37	5
Dont part du Groupe		71 549	60 468	7 869
Résultat par action (en euro)[1]				
Résultat de base, part du Groupe	3.9	0,98	0,83	0,11
Résultat dilué, part du Groupe	3.9	0,98	0,83	0,11

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

Bilan consolidé

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2007, 2006 et 2005

Actifs

en milliers d'euros	Notes	12/2007	12/2006	12/2005
Immobilisations incorporelles	3.10	26	11	0
Immobilisations corporelles	3.10	925	36	0
Immeubles de placement	3.10	1 165 204	989 260	893 350
Actifs financiers non courants	3.13	10 989	10 287	9 656
Actifs non courants		**1 177 144**	**999 594**	**903 006**
Clients	3.14	3 886	1 389	1 908
Autres créances	3.15	8 613	27 351	9 625
Compte-courant Casino	3.16	67 615	126 814	237 123
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.16	3 064	1 631	770
Actifs courants		**83 177**	**157 185**	**249 426**
TOTAL ACTIFS		**1 260 322**	**1 156 779**	**1 152 432**

Capitaux propres et passifs

en milliers d'euros	Notes	12/2007	12/2006	12/2005
Capital social		75 150	72 919	72 919
Primes d'émission et d'apport		1 045 169	987 679	1 022 351
Actions propres et réserves		24 927	16 297	17 256
Résultat part du Groupe		71 549	60 468	7 869
Acomptes sur dividendes		(26 226)	(24 044)	
Capitaux propres Groupe		1 190 569	1 113 319	1 120 395
Intérêts minoritaires		651	644	631
Capitaux propres	**3.17**	**1 191 221**	**1 113 963**	**1 121 026**
Provisions à long terme		55	40	25
Passifs financiers non courants	3.20	32 352	22 872	21 215
Dette d'impôt non courant	3.21	3 102	961	854
Passifs non courants		**35 509**	**23 873**	**22 094**
Dettes fournisseurs		4 143	3 533	2 917
Passifs financiers courants	3.20	2 924	1 710	1 100
Provisions à court terme		286	44	
Autres dettes courantes	3.21	25 968	12 266	4 570
Dette d'impôt exigible courant	3.21	271	1 390	725
Passifs courants		**33 592**	**18 943**	**9 312**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		**1 260 322**	**1 156 779**	**1 152 432**

Tableau consolidé des flux de trésorerie

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2007, 2006 et 2005

en milliers d'euros	Notes	12/2007	12/2006	12/2005 (2 mois)
Résultat net, part du Groupe		71 549	60 468	7 869
Intérêts minoritaires		49	37	5
Résultat de l'ensemble consolidé		**71 598**	**60 505**	**7 874**
Dotation aux amortissements et aux provisions, nette des reprises		15 697	13 400	2 332
Charges et produits calculés liés aux stock-options		245	135	10
Charges et produits calculés y compris actualisation		(978)	2 364	(78)
Amortissements, provisions et autres éléments non décaissables		**14 964**	**15 899**	**2 264**
Capacité d'autofinancement (CAF)		**86 562**	**76 404**	**10 138**
Coût de l'endettement financier net		(3 319)	(6 193)	(830)
Charge d'impôt	3.8	1 307	2 425	278
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt		**84 550**	**72 636**	**9 586**
Impôts versés		(3 797)	(2 794)	(452)
Variation du BFR liée à l'activité[1]		13 155	(12 824)	(6 059)
Flux nets de trésorerie générés par l'activité		**93 908**	**57 018**	**3 075**
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement et autres immobilisations		(102 781)	(99 702)	(2 576)
Décaissements liés aux acquisitions d'actifs financiers		(43)	(132)	0
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières		31	0	0
Incidence des variations de périmètre[2]		443	(6 787)	0
Variation des prêts et avances consentis		0	(48)	0
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement		**(102 350)**	**(106 669)**	**(2 576)**
Distribution de dividendes aux actionnaires	3.19	(27 679)	(42 976)	0
Acompte sur dividendes	3.19	(26 226)	(24 044)	0
Dividendes versés aux minoritaires		(42)	(24)	0
Augmentation et diminution de capital		0	0	0
Rachats et reventes d'actions propres		(315)	(661)	0
Augmentation emprunts et dettes		11 234	2 920	111
Diminution emprunts et dettes		(9 464)	(1 361)	(179)
Intérêts financiers nets versés		3 319	6 193	830
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement		**(49 172)**	**(59 953)**	**762**
Variation de trésorerie		**(57 614)**	**(109 603)**	**1 261**
Trésorerie nette d'ouverture		128 290	237 893	236 632
Trésorerie nette de clôture	3.16	70 676	128 290	237 893
Dont : Compte-courant Casino SA		67 615	126 814	237 123
Trésorerie au bilan		3 064	1 631	770
Concours bancaires		(3)	(155)	0

(1) La décomposition de la variation du BFR, en milliers d'euros, est la suivante :

	12/2007	12/2006	12/2005
Clients	(2 493)	+ 520	+ 19 574
Fournisseurs	(160)	+ 604	(9 900)
Autres créances et dettes	15 808	(13 948)	(15 733)

(2) Les variations de périmètre comprennent au 31 décembre 2007 le prix payé pour l'acquisition de la société Mery 2 pour 38 milliers d'euros, diminué de la trésorerie acquise de la SCI La Diane de 481 milliers d'euros. Les titres de cette société, acquis pour 16 907 milliers d'euros, n'étaient pas réglés au 31 décembre 2007. Au 31 décembre 2006, elles étaient relatives à l'acquisition de la société Point Confort pour 8 587 milliers d'euros, diminué de la trésorerie acquise de 1 800 milliers d'euros.

Variation des capitaux propres consolidés

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2007, 2006 et 2005

en milliers d'euros	Capital	Réserves liées au capital[1]	Actions propres	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres Part du Groupe	Intérêts minoritaires	Capitaux propres totaux
Au 1er novembre 2005	**72 919**	**1 022 351**	**0**	**17 247**	**1 112 517**	**627**	**1 113 144**
Produits et charges enregistrés directement en capitaux propres					0		0
Résultat de l'exercice				7 869	7 869	5	7 874
Autres mouvements[3]				10	10		10
Au 31 décembre 2005	**72 919**	**1 022 351**		**25 126**	**1 120 395**	**631**	**1 121 026**
Opérations sur actions propres[2]			(943)	282	(661)		(661)
Dividendes versés au titre de 2005		(34 672)		(8 304)	(42 976)	(24)	(43 000)
Produits et charges enregistrés directement en capitaux propres					0		
Résultat de l'exercice				60 468	60 468	37	60 505
Acompte sur dividendes versé au titre de 2006				(24 044)	(24 044)		(24 044)
Autres mouvements[3]		439		(304)	135		135
Au 31 décembre 2006	**72 919**	**988 118**	**(943)**	**53 224**	**1 113 319**	**644**	**1 113 963**
Augmentation de capital	2 231	58 007			60 238		60 238
Opérations sur actions propres[2]			(437)	80	(357)		(357)
Solde des dividendes versés au titre de 2006				(27 679)	(27 679)	(42)	(27 721)
Produits et charges enregistrés directement en capitaux propres		(517)		(3)	(520)		(520)
Résultat de l'exercice				71 549	71 549	49	71 598
Acompte sur dividendes versé au titre de 2007				(26 226)	(26 226)		(26 226)
Autres mouvements[3]		2 959		(2 714)	245		245
Au 31 décembre 2007	**75 150**	**1 048 567**	**(1 380)**	**68 232**	**1 190 569**	**651**	**1 191 221**

(1) Réserves liées au capital = primes d'émissions, prime d'apport, primes de fusion, réserves légales.

(2) Élimination des résultats de cession constatés sur les actions propres pour 80 milliers d'euros au 31 décembre 2007 ; 282 milliers d'euros au 31 décembre 2006.

Au titre du contrat de liquidité, la société Mercialys possède 14 021 actions propres. En dehors de ce contrat, elle détient également 47 107 actions propres. L'ensemble de ces titres a été retraité de la situation nette consolidée du Groupe pour 1 380 milliers d'euros au 31 décembre 2007.

(3) Contrepartie de la charge liée aux stock-options 245 milliers d'euros au 31 décembre 2007 ; 135 milliers d'euros au 31 décembre 2006 ; 10 milliers d'euros au 31 décembre 2005.

État consolidé des produits et des charges comptabilisés

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2007, 2006 et 2005

en milliers d'euros	12/2007	12/2006	12/2005 (2 mois)
Écarts actuariels	(3)	0	0
Frais sur augmentation de capital imputés sur la prime d'apport	(517)	0	0
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	**(520)**	**0**	**0**
Résultat de l'exercice	71 598	60 505	7 874
Total des produits et des charges comptabilisés sur l'exercice	**71 078**	**60 505**	**7 874**
Dont part du Groupe	71 029	60 468	7 869
Dont part des minoritaires	49	37	5

Le cumul des produits et des charges comptabilisés directement en capitaux propres au 31 décembre 2007 s'élève à 520 milliers d'euros.

Notes aux états financiers consolidés

NOTE 1 GÉNÉRALITÉS

Mercialys est une société anonyme de droit français, introduite sur l'Euronext Paris compartiment A, le 12 octobre 2005.

La société et ses filiales sont ci-après dénommées « le Groupe » ou « le Groupe Mercialys ».

La publication des états financiers consolidés du Groupe Mercialys pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2007 a été autorisée par le Conseil d'administration en date du 20 février 2008. Ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires convoquée le 6 mai 2008.

NOTE 2 BASE DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ET MÉTHODES COMPTABLES

NOTE 2.1 Déclaration de conformité

Les états financiers au 31 décembre du Groupe Mercialys sont établis conformément aux normes et interprétations publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) et adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2007.

NOTE 2.2 Bases de préparation

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros, monnaie fonctionnelle et de présentation du Groupe. Les tableaux 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.

Ils sont préparés sur la base du coût historique.

En 2005, la Société a 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) applicable dès le 1er novembre 2005. L'exercice social clos au 31 décembre 2005 a donc eu une durée réduite à deux mois, du 1er novembre au 31 décembre 2005.

Les méthodes comptables exposées ci-après ont été appliquées d'une façon permanente à l'ensemble des périodes présentées dans les états financiers consolidés, après prise en compte, ou à l'exception des nouvelles normes et interprétations décrites ci-dessous.

Nouvelles normes et interprétations dont l'adoption est rendue obligatoire à tous les exercices ouverts à partir du 1er janvier 2007

- La norme IFRS 7 « Instruments financiers : informations à fournir » et l'amendement à la norme IAS 1 « Présentation des états financiers – informations à fournir sur le capital » requièrent de fournir des informations relatives à l'importance des instruments financiers au regard de la situation et de la performance financière du Groupe, ainsi que des informations quantitatives et qualitatives sur la nature et l'ampleur des risques découlant des instruments financiers auxquels le Groupe est exposé. Les nouvelles informations à présenter sont incluses dans les états financiers et en note 3.11.
- L'interprétation IFRIC 7 « Modalités pratiques de retraitement des états financiers selon la norme IAS 29 : information financière dans les économies hyperinflationnistes » ne trouve pas à s'appliquer dans les états financiers du Groupe Mercialys.
- L'interprétation IFRIC 8 « Champ d'application d'IFRS 2 – Paiement fondé sur des actions » requiert d'appliquer la norme IFRS 2 à toutes les transactions dans le cadre desquelles des instruments de capitaux propres sont émis, alors que la contrepartie reçue se révèle être d'une valeur inférieure à la juste valeur dudit placement fondé sur des actions. Cette interprétation n'a pas eu d'effet sur les comptes du Groupe.
- L'interprétation IFRIC 9 « Réévaluation des dérivés incorporés » précise que l'analyse du contrat pour déterminer s'il existe un dérivé incorporé et s'il doit être comptabilisé selon la norme IAS 39 doit être effectuée lorsque l'entité devient pour la première fois partie prenante au contrat ou en cas de changement contractuel modifiant de manière significative les flux de trésorerie de ce contrat. Cette interprétation n'a pas trouvé à s'appliquer.
- L'interprétation IFRIC 10 « Information financière intermédiaire et pertes de valeur (dépréciation) » interdit la reprise d'une dépréciation comptabilisée à la date d'arrêté des comptes d'une période intermédiaire, au titre du goodwill, d'un investissement dans un instrument de capitaux propres ou d'un actif financier comptabilisé au coût. L'interprétation s'applique de manière prospective à partir de la première application des normes IAS 36 et IAS 39, en l'occurrence le 1er janvier 2004. Cette interprétation n'a pas eu d'effet sur les comptes du Groupe.

Nouvelles normes et interprétations d'application ultérieure, adoptées par l'Union européenne

Le Groupe n'a appliqué aucune norme ou interprétation par anticipation, en particulier les textes suivants déjà publiés et adoptés par l'Union européenne, mais d'application obligatoire à une date ultérieure. Le Groupe n'attend aucune incidence significative sur ces états financiers, de l'application de ces textes dans le futur :

- La norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels » requiert la présentation d'informations sur les secteurs d'activité opérationnels du Groupe, et a remplacé les dispositions relatives à la détermination des secteurs de premier niveau (secteur d'activité) et de second niveau (secteurs géographiques). Cette norme applicable au Groupe à partir du 1er janvier 2009 ne fait pas l'objet d'une application anticipée.
- L'interprétation IFRIC 11 « IFRS 2 – Actions propres et transactions intragroupe » précise la comptabilisation des accords dont le paiement est fondé sur des actions portant sur les instruments de capitaux propres de l'entité et des accords dont le paiement est fondé sur des actions portant sur des instruments de capitaux propres de la société mère. Cette interprétation applicable au Groupe à partir du 1er janvier 2009 ne fait pas l'objet d'une application anticipée.

Nouvelles normes et interprétations d'application ultérieure, non encore adoptées par l'Union européenne

La révision de la norme IAS 23 « Coûts d'emprunt », la révision de la norme IAS 1 « Présentation des états financiers », les interprétations IFRIC 12 « Accords de concession de services », IFRIC 13 « Programmes de fidélisation des clients » et IFRIC 14 « Limitation de l'actif au titre des prestations définies, obligations de financement minimum et leur interaction », publiées par l'IASB n'ont pas encore été adoptées par l'Union européenne.

NOTE 2.3 Jugements et estimations

Dans le cadre de la préparation des comptes consolidés, le Groupe est amené à effectuer des jugements et 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 hypothèses ayant par nature un caractère incertain, les réalisations pourront s'écarter des estimations. Le Groupe revoit régulièrement ses estimations et ses appréciations de manière à prendre en compte l'expérience passée et à intégrer les facteurs jugés pertinents au regard des conditions économiques.

Les principales rubriques des états financiers qui peuvent faire l'objet d'estimations sont les suivantes :

- la dépréciation des créances douteuses (voir notes 2.4 (l) et 3.14) ;
- la juste valeur des immeubles de placement (voir notes 2.4 (g) et 3.10) ;
- la valorisation des options liées aux plans de souscription d'actions accordées aux salariés (voir notes 2.4 (n) et 3.18).

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

NOTE 2.4 Principales méthodes comptables

(a) 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.

(b) Méthode de consolidation

Les comptes consolidés regroupent l'ensemble des entreprises sous contrôle majoritaire, contrôle conjoint ou sous influence notable.

Les filiales sur lesquelles le Groupe exerce directement ou indirectement un contrôle exclusif ou majoritaire sont consolidées par intégration globale.

Le contrôle est le pouvoir de diriger, directement ou indirectement, les politiques financières ou 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 de transfert du contrôle effectif jusqu'à la date où le contrôle cesse d'exister.

Les coentreprises, sociétés sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint, c'est-à-dire dont il partage le contrôle des activités économiques en vertu du partage des droits de vote et ou d'accords contractuels, sont consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

Les entreprises associées, sur lesquelles le Groupe exerce une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles et dont il n'a pas le contrôle, sont mises en équivalence.

(c) Regroupement d'entreprises

Lors de l'entrée dans le périmètre de consolidation, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise qui satisfont aux critères de comptabilisation en IFRS, sont comptabilisés à la juste valeur déterminée à la date d'acquisition, à l'exception des actifs détenus en vue de la vente, qui sont comptabilisés à la juste valeur nette des coûts de sortie.

Seuls les passifs identifiables satisfaisant aux critères de reconnaissance d'un passif chez la société acquise sont comptabilisés lors du regroupement. Ainsi, un passif de restructuration n'est pas comptabilisé en tant que passif de la société acquise si celle-ci n'a pas une obligation actuelle, à la date d'acquisition, d'effectuer cette restructuration. Les ajustements de valeurs des actifs et des passifs relatifs à des acquisitions comptabilisées sur une base provisoire (en raison des travaux d'expertises en cours ou d'analyses complémentaires) sont comptabilisés comme des ajustements rétrospectifs du goodwill s'ils interviennent dans la période de douze mois

à compter de la date d'acquisition. Au-delà de ce délai, les effets sont constatés directement en résultat sauf s'ils correspondent à des corrections d'erreurs.

(d) Date de clôture

Les sociétés du périmètre clôturent leurs comptes au 31 décembre.

(e) Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Les soldes bilanciels et les produits et charges résultant des transactions intragroupe sont éliminées lors de la préparation des états financiers consolidés.

(f) Classification au bilan

Les actifs et les passifs sont présentés séparément en éléments courants et 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 des actifs et leur réalisation sous forme de trésorerie ou d'équivalent de trésorerie.

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

(g) Immeubles de placement

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par un propriétaire pour en tirer des loyers, ou pour valoriser le capital, ou les deux.

Les actifs immobiliers détenus par le Groupe entrent dans cette catégorie, à l'exception des immobilisations destinées aux services centraux du Groupe.

Les immeubles de placement sont évalués et comptabilisés conformément aux dispositions d'IAS 40. Après leur comptabilisation initiale, ils sont valorisés au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur éventuelles. Leur juste valeur est communiquée dans les notes annexes aux états financiers consolidés.

Les expertises sont réalisées conformément aux règles de déontologie de la profession d'expert immobilier édictées par le RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), en utilisant les méthodes d'évaluation de la valeur vénale de chacun des actifs, conformément aux prescriptions de la charte de l'expertise en évaluation immobilière de 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 est soumis à expertise par rotation d'un tiers par an. Conformément au rapport COB/CNC de 2000, deux approches sont retenues pour déterminer la valeur vénale de chaque actif.

La première approche, l'approche par capitalisation du revenu, consiste à apprécier le revenu locatif 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 approche, l'approche par les flux de trésorerie actualisés (DCF – discounted cash flows), 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.

(h) Prix de revient des immobilisations

Les immobilisations et les immeubles de placement acquis sont enregistrés pour leur prix de revient ou leur valeur d'apport, 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.

Figurent notamment en immeubles de placement les indemnités d'éviction versées au locataire lors de la résiliation d'un bail en cours :

- Remplacement d'un locataire

  Si le versement de l'indemnité permet d'augmenter le niveau de performance de l'actif, cette dépense est capitalisée dans le coût de l'actif ; dans le cas contraire, cette dépense est comptabilisée en charge de l'exercice.

- Restructuration d'un site

  Si le versement de l'indemnité s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation d'un immeuble, cette dépense est incluse dans le coût de revient des travaux réalisés.

(i) Amortissements

Les immobilisations et les immeubles de placement sont comptabilisés selon la méthode des composants et font l'objet d'un amortissement. Pour les constructions, quatre composants ont été identifiés : gros œuvre, étanchéité toiture, protection incendie de la coque et agencements. Les composants « étanchéité toiture » et « protection incendie de la coque » ne sont identifiés que lors de rénovations importantes. Dans les autres cas, ils ne sont pas séparés du « gros œuvre ».

Les amortissements des actifs corporels sont calculés selon le mode linéaire, et avec une valeur résiduelle nulle.

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

Nature des immobilisations	Durée d'amortissement
Agencements et aménagements des terrains	20 ans
Bâtiments, construction (gros œuvre)	40 ans
Étanchéité 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, la durée d'amortissement des agencements est limitée à la durée d'utilisation résiduelle estimée.

(j) 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 le Groupe fait procéder, de manière régulière par des experts indépendants, et est estimée pour chaque unité génératrice de trésorerie (UGT).

Le Groupe définit l'UGT comme étant le site commercial, identifié comme étant le plus petit groupe d'actifs suivi au niveau du Groupe générant des entrées de trésorerie indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs.

Le test de dépréciation n'est effectué que lorsqu'il existe des indices révélant une altération de 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 liés à sa cession et de sa valeur d'utilité déterminée à partir des prévisions de flux futurs de trésorerie.

La juste valeur diminuée des coûts liés à sa cession correspond à la valeur vénale donnée par des experts indépendants.

La valeur d'utilité est déterminée à partir de la capitalisation des loyers futurs du site. Le taux de capitalisation retenu est le taux de rendement correspondant à celui pratiqué sur le marché pour un même type d'actif et en tenant compte du niveau de loyer effectif par rapport au prix de marché.

La valeur recouvrable est déterminée pour l'UGT ou le groupe d'UGT auquel l'actif appartient.

(k) Location

Les contrats de location financement, qui transfèrent au Groupe la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété de l'actif loué, sont comptabilisés au bilan au début de la période de location à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

Les immeubles dont le Groupe a la disposition par des contrats de location financement sont comptabilisés au bilan et au compte de résultat consolidé, comme s'ils avaient été acquis par emprunt. Ils sont comptabilisés en immeubles de placement en contrepartie d'un « emprunt » inscrit au passif.

Les paiements au titre des loyers sont ventilés entre charge financière et amortissement des actifs.

Les biens pris en contrat de location-financement sont amortis de façon linéaire sur leur durée de vie estimée de manière similaire aux immobilisations de même nature ou sur la durée du contrat si celle-ci est inférieure et si le Groupe n'a pas une certitude raisonnable de devenir propriétaire de l'actif au terme du contrat de location.

Les paiements au titre des contrats de location simple sont comptabilisés en charges sur une base linéaire jusqu'à l'échéance du contrat.

(l) Actifs financiers

Les actifs financiers sont classés en quatre catégories selon leur nature et l'intention de détention :

- les actifs détenus jusqu'à l'échéance ;
- les actifs évalués en juste valeur par résultat ;
- les prêts et les créances ;
- les actifs disponibles à la vente.

À l'exception des actifs évalués à la juste valeur par résultat, tous les actifs financiers sont initialement comptabilisés au coût qui correspond à la juste valeur du prix payé augmenté des coûts d'acquisition.

Tous les achats et les ventes normalisés d'actifs financiers sont comptabilisés à la date de règlement.

Mercialys n'est concerné que par les deux dernières catégories.

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

Les échéances étant supérieures à un an, le montant est actualisé.

Les créances clients sont comptabilisées pour le montant initial de la facture, déduction faite des dépréciations des montants non recouvrables.

Les créances clients sont maintenues à l'actif du bilan tant que l'ensemble des risques et des avantages qui leur sont associés ne sont pas transférés à un tiers.

(m) Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les liquidités et les placements à court terme, très liquides, facilement convertibles en un montant de trésorerie connu et soumis à un risque négligeable de changement de valeur. Leur échéance est de moins de trois mois à compter de la date d'acquisition.

(n) Capitaux propres

Le classement en capitaux propres dépend de l'analyse spécifique des caractéristiques de chaque instrument émis par le Groupe.

Les frais externes directement attribuables aux opérations de capital ou sur instruments de capitaux propres sont comptabilisés, nets d'impôt, en diminution des capitaux propres. Les autres frais sont portés en charges de l'exercice.

Les actions propres sont enregistrées à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres. Le produit de la cession éventuelle des actions propres est inscrit directement en augmentation des capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus- ou moins-values de cession, nettes de l'effet d'impôt attaché, n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

Les réserves consolidées comprennent :

- les réserves de la société mère après retraitements de consolidation ;
- l'effet cumulé constaté en contrepartie de la charge d'amortissement des stock-options ;
- l'annulation des actions propres ;
- la quote-part revenant au Groupe des capitaux propres retraités de chacune des filiales diminuée de la valeur des titres détenus par le Groupe et augmentée du goodwill éventuel ;
- l'effet cumulé des changements de méthodes comptables et corrections d'erreurs.

Des options de souscription d'actions et des actions gratuites sont accordées aux dirigeants et à certains salariés du Groupe.

L'avantage accordé au titre des plans de stock-options, évalué à la juste valeur au moment de l'attribution de l'option, constitue un complément de rémunération. Il est comptabilisé en charges de personnel sur la durée de l'acquisition des droits représentatifs de l'avantage consenti, soit sur une période généralement de trois ans, à compter de la date d'attribution. Cette date correspond à celle du Conseil d'administration ayant décidé ces attributions.

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

S'agissant des actions gratuites, la juste valeur est également déterminée en fonction des caractéristiques du plan, des données de marché lors de l'attribution et d'une hypothèse de présence à l'issue de la période d'acquisition des droits. Si le plan ne spécifie pas de conditions d'acquisition, la charge est comptabilisée entièrement dès que le plan est accordé, sinon la charge est constatée sur la période d'acquisition en fonction de la réalisation des conditions.

(o) Provisions

Engagements de retraite et assimilés

Les régimes de retraite, les indemnités assimilées et les 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 des cotisations, sont comptabilisées en charges de l'exercice.

La provision figurant dans les comptes consolidés est évaluée selon la méthode des unités de crédit projetées et prend en compte les charges sociales y afférentes. Les taux de charges utilisés varient en fonction des modalités de départ prévues.

Des écarts actuariels proviennent des distorsions entre les hypothèses utilisées par le Groupe et la réalité ou de modifications des hypothèses de calcul des engagements et des actifs affectés à leur couverture. Ces hypothèses sont :

- taux de rotation du personnel ;
- taux d'augmentation des salaires ;
- taux d'actualisation ;
- taux de mortalité ;
- taux de rendement des actifs.

Le Groupe a adopté l'amendement à IAS 19 et comptabilise la totalité des écarts actuariels dans les capitaux propres.

Autres provisions

Une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation, et que le montant peut être estimé de manière fiable. Lorsque l'effet de la valeur temps est significatif, le montant de la provision est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus.

(p) Impôts exigibles et différés

Le 1er novembre 2005, Mercialys a opté pour le régime fiscal des SIIC qui lui est applicable à compter de cette date.

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

En conséquence de l'exercice de cette option, il n'existe plus dans la société mère, ni plus-values latentes, ni résultat de location d'immeubles susceptibles d'être imposés à l'avenir.

(q) Passifs financiers

Les passifs financiers sont comptabilisés initialement à leur juste valeur nette des coûts de transaction directement attribuables à leur émission. Par la suite, ils sont comptabilisés au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

(r) Revenus locatifs

La location des biens immobiliers par le Groupe à ses locataires génère des revenus locatifs ; les montants facturés sont comptabilisés sur la période de location concernée. Dans le cas particulier des baux à construction, la remise par le locataire au bailleur de la construction en fin de bail s'analyse comme un complément de loyer payable en nature, étalé sur la durée du bail.

Les avantages accordés aux locataires sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée du contrat.

Les paliers et les franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou en augmentation, des revenus locatifs de l'exercice. La période de référence retenue pour l'étalement est la période ferme du bail.

Les revenus locatifs comprennent également les éventuels droits d'entrée payés en sus du loyer par les locataires lors de la conclusion du bail ; s'ils sont analysés comme des compléments de loyers, ces droits sont étalés sur la première période ferme du bail, soit en général trois ans. Dans les cas contraires, ils sont enregistrés en totalité en produits au cours de l'exercice de l'entrée dans les lieux du locataire.

Les loyers nets correspondent à la différence entre les revenus locatifs et les charges afférentes. Ces charges directement affectables aux sites regroupent les impôts fonciers et les charges locatives non refacturées aux locataires, ainsi que les charges sur immeubles. Ces charges ne comprennent pas les charges comptabilisées par le Groupe comme « autres charges » et « charges de personnel ».

(s) Autres produits et charges opérationnels

Les « autres produits et charges opérationnels » comprennent les montants qui correspondent à des événements majeurs intervenus pendant l'exercice et qui sont de nature à fausser la lecture de la performance de l'activité récurrente du Groupe (produits et charges de montants significatifs, en nombre limité, inhabituels, anormaux et peu fréquents).

(t) 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 des dettes financières nets de la trésorerie et du compte-courant Casino.

(u) Autres produits et charges financières

Les autres produits et charges financières sont composés des intérêts sur les comptes courants des autres sociétés apparentées.

(v) Résultat par action

Le résultat par action de base est calculé sur le nombre moyen d'actions pondéré selon la date de création des actions au cours de l'exercice, déduction faite des actions propres.

Le résultat par action dilué est calculé selon la méthode du rachat d'actions (treasury stock method), qui, au dénominateur, rajoute au nombre basique d'actions le nombre d'actions potentielles qui résulteront de la conversion ou de l'exercice des instruments dilutifs (bons de souscription, options), déduction faite des actions qui pourraient être rachetées au prix de marché avec les fonds recueillis de l'exercice des instruments concernés. Le prix de marché correspond au cours moyen de l'action sur l'exercice.

Les instruments de capitaux propres donnant accès au capital ne sont retenus dans le calcul que pour autant qu'ils aient un effet dilutif sur le résultat par action.

(w) Information sectorielle

En l'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 m^2), les centres locaux de proximité (dont la surface locative brute est supérieure à 5 000 m^2, 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.

Les actifs isolés comprennent les cafétérias Casino indépendantes, quelques supermarchés, supérettes et grandes surfaces spécialisées.

À ce jour, il n'y a qu'un seul secteur géographique, le Groupe étant doté d'un portefeuille d'actifs exclusivement situés en France. Cependant, à l'avenir, le Groupe ne s'interdisant pas de procéder à des investissements hors de France, d'autres secteurs géographiques pourront être remontés.

NOTE 3 NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

NOTE 3.1 Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2007, les sociétés du Groupe sont intégrées globalement, à l'exception de Corin Asset Management. Le périmètre est constitué des sociétés suivantes, de droit français :

Dénomination	N° Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt	% de contrôle
Mercialys SA	424 064 707	IG	Société mère	Société mère
Mercialys Gestion SAS	484 531 561	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Bourg-en-Bresse Kennedy	431 412 113	IG	96,47 %	96,47 %
SCI Toulon Bon Rencontre	431 413 012	IG	96,67 %	96,67 %
SCI Kerbernard	777 501 396	IG	98,31 %	98,31 %
Point Confort SA	306 139 064	IG	100,00 %	100,00 %
Corin Asset Management SAS	492 107 990	IP	40,00 %	40,00 %
SCI La Diane	424 153 815	IG	100,00 %	100,00 %
Mery 2	494 334 568	IG	100,00 %	100,00 %

En 2007, deux sociétés sont entrées dans le périmètre de consolidation de Mercialys.

- Le 19 septembre 2007, Mercialys a acquis pour 38 milliers d'euros les titres de la société Mery 2. À cette date, la société Mery 2 nouvellement créée n'avait pas débuté son activité. Son bilan présentait un capital social de 38 milliers d'euros et un compte-courant du même montant.
- Le 27 décembre 2007, Mercialys a acquis la SCI La Diane (propriétaire d'un ensemble de lots de copropriété sur le site de Béziers) pour un prix, frais compris, de 16 907 milliers d'euros. Lors de cette acquisition, l'actif net retraité s'élevait à - 2 234 milliers d'euros après prise en compte d'un montant d'exit tax de 2 821 milliers d'euros qui sera payé sur la différence entre la valeur vénale et la valeur fiscale de l'immeuble lors de l'option pour le régime des SIIC. Les actifs immobiliers ont enfin été réévalués de 19 141 milliers d'euros. Il n'y a aucun goodwill résiduel.

NOTE 3.2 Information sectorielle

Par secteur d'activité

Il n'y a aucun revenu intersecteurs.

31 décembre 2007 en milliers d'euros	Grands centres	Centres locaux de proximité	Actifs isolés	Non affecté	Total consolidé
Revenus locatifs sectoriels	60 429	29 011	10 056	0	99 496
Résultat opérationnel avant amortissements et provisions	56 749	27 456	9 092	(7 854)	85 444
Dotation nette aux amortissements des actifs sectoriels	(8 131)	(4 944)	(2 276)	(102)	(15 454)
Dotation nette aux dépréciations sur actifs sectoriels et aux provisions à court et long terme	0	0	(178)	(109)	(287)
Résultat sectoriel	48 618	22 512	6 638	(8 065)	69 703
Valeur comptable des actifs sectoriels	673 809	376 189	125 608	84 715	1 260 321
Passifs sectoriels	21 921	8 963	4 385	33 829	69 098
Investissements	37 612	107 593	19 178	1 020	165 404

31 décembre 2006 en milliers d'euros	Grands centres	Centres locaux de proximité	Actifs isolés	Non affecté	Total consolidé
Revenus locatifs sectoriels	48 710	25 546	8 062	0	82 318
Résultat opérationnel avant amortissements et provisions	45 544	23 927	7 251	(6 389)	70 333
Dotation nette aux amortissements des actifs sectoriels	(6 752)	(4 635)	(1 949)	(20)	(13 356)
Dotation nette aux dépréciations sur actifs sectoriels et aux provisions à court et long terme				(187)	(187)
Résultat sectoriel	38 792	19 292	5 302	(6 596)	56 790
Valeur comptable des actifs sectoriels	594 544	305 995	97 714	158 526	1 156 779
Passifs sectoriels	18 902	4 795	730	18 389	42 816
Investissements	44 307	51 918	3 014	0	99 239

31 décembre 2005 (2 mois) en milliers d'euros	Grands centres	Centres locaux de proximité	Actifs isolés	Non affecté	Total consolidé
Revenus locatifs sectoriels	6 872	3 627	1 238	0	11 737
Résultat opérationnel avant amortissements et provisions	6 463	3 471	1 187	(1 460)	9 661
Dotation nette aux amortissements des actifs sectoriels	(1 151)	(856)	(325)		(2 332)
Dotation nette aux dépréciations sur actifs sectoriels et aux provisions à court et long terme					0
Résultat sectoriel	5 312	2 615	862	(1 460)	7 329
Valeur comptable des actifs sectoriels	556 247	257 748	89 011	249 426	1 152 432
Passifs sectoriels	18 129	3 031	537	9 714	31 411
Investissements	142	0	2 434	0	2 576

NOTE 3.3 Loyers nets

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2007, 2006 et 2005

en milliers d'euros	12/2007	12/2006	12/2005 (2 mois)
Loyers (1)	97 723	80 714	11 698
Droits d'entrée et autres indemnités	1 773	1 604	39
Revenus locatifs	99 496	82 318	11 737
Impôt foncier	(6 797)	(6 579)	(846)
Refacturation aux locataires	6 545	6 455	811
Impôt foncier non refacturé	(252)	(124)	(36)
Charges locatives	(21 163)	(22 988)	(2 984)
Refacturation aux locataires	19 472	21 569	2 836
Charges locatives non récupérées	(1 691)	(1 418)	(148)
Honoraires de gestion	(3 851)	(3 539)	(484)
Refacturation aux locataires	1 542	1 354	165
Pertes sur créances	(63)	(4)	0
Dépréciations sur créances	(262)	(143)	0
Autres charges	(1 435)	(1 462)	(114)
Charges sur immeubles	(4 070)	(3 794)	(433)
Loyers nets	93 484	76 982	11 120

(1) Dont partie variable : 3 292 milliers d'euros en 2007, contre 4 846 milliers d'euros en 2006.

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.

NOTE 3.4 Autres charges

Les autres charges correspondent aux coûts de structure. Elles sont composées 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, direction des ressources humaines, gestion informatique), et des dépenses d'expertise du parc immobilier.

Il n'y a pas eu de frais de développement dans le Groupe sur l'exercice.

NOTE 3.5 Amortissements, provisions et dépréciations

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2007, 2006 et 2005

en milliers d'euros	12/2007	12/2006	12/2005 (2 mois)
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles et immeubles de placement	(14 613)	(12 969)	(2 271)
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles en location-financement	(842)	(387)	(61)
Dotations aux amortissements	(15 455)	(13 356)	(2 332)
Dotations aux provisions	(286)	(44)	
Dotations aux dépréciations sur actifs circulants [1]	(262)	(143)	
Total dotations aux amortissements, provisions et dépréciations	**(16 003)**	**(13 543)**	**(2 332)**

(1) Dont compris dans la ligne « charges sur immeubles » (voir note 3.3) dépréciations sur actifs circulants 262 milliers d'euros.

NOTE 3.6 Coût de l'endettement financier

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2007, 2006 et 2005

en milliers d'euros	12/2007	12/2006	12/2005 (2 mois)
Charges financières liées aux contrats de location-financement	(831)	(381)	(102)
Coût de l'endettement financier brut	(831)	(381)	(102)
Produits intérêts du compte-courant Casino	4 084	6 574	932
Produits nets de cession de valeurs mobilières de placement	66	0	0
Total coût de l'endettement financier net	**3 319**	**6 193**	**830**

NOTE 3.7 Autres produits et charges financiers

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2007, 2006 et 2005

en milliers d'euros	12/2007	12/2006	12/2005 (2 mois)
Autres produits financiers	4	11	0
Autres charges financières	(121)	(64)	(7)
Total autres produits et charges financiers	**(117)**	**(53)**	**(7)**

Les autres produits et charges financiers sont composés des intérêts sur les comptes courants des autres sociétés apparentées et des charges de désactualisation de l'exit tax à payer.

Aucun produit financier et aucune charge financière n'ont été comptabilisés directement en capitaux propres.

NOTE 3.8 Impôts

Rapprochement entre la charge d'impôt et le résultat avant impôt

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2007, 2006 et 2005

en milliers d'euros	12/2007	12/2006	12/2005 (2 mois)
Résultat net	71 549	60 468	7 869
Intérêts minoritaires	49	37	5
Charge d'impôt	(1 307)	(2 425)	(278)
Résultat avant impôt	72 905	62 930	8 152
Charge d'impôt théorique (34,43 % en 2006 et 34,93 % en 2005)	(25 101)	(21 667)	(2 847)
Exonération du résultat sur le secteur SIIC	23 527	19 133	2 495
Impact net des charges et produits définitivement non déductibles/imposables	266	108	74
Charge d'impôt effectif	(1 307)	(2 425)	(278)
Taux d'impôt en %	1,79 %	3,85 %	3,41 %

NOTE 3.9 Résultat par action

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2007, 2006 et 2005

Résultat de base, part du Groupe

en milliers d'euros	12/2007	12/2006	12/2005 (2 mois)
Résultat net, part du Groupe	71 549	60 468	7 869
Nombre moyen pondéré			
– d'actions en circulation sur la période	72 980 042	72 918 918	72 918 918
– d'actions autodétenues	(66 991)	(46 859)	
Nombre total d'actions avant dilution	72 913 052	72 872 059	72 918 918
Résultat de base, part du Groupe, par action en euros	0,98	0,83	0,11

Résultat dilué, part du Groupe

en milliers d'euros	12/2007	12/2006	12/2005 (2 mois)
Résultat net, part du Groupe	71 549	60 468	7 869
Nombre d'actions pondéré avant dilution	72 913 052	72 872 059	72 918 918
Plan d'option de souscription			
Nombre moyen d'options de souscription des cadres et des dirigeants	59 775	53 450	38 550
Nombre moyen d'actions rachetées au prix de marché	(46 976)	(46 205)	(38 550)
Plan d'attribution d'actions gratuites	17 575	17 243	0
Effet dilutif des actions ordinaires potentielles	30 374	24 488	0
Nombre d'actions après dilution	72 943 426	72 896 547	72 918 918
Résultat dilué, part du Groupe, par action	0,98	0,83	0,11

NOTE 3.10 Actif immobilisé

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2007, 2006 et 2005

(a) Immobilisations incorporelles

en milliers d'euros	Brut	Amortissements et dépréciations	Net
Au 31 décembre 2005	0	0	0
Augmentation	20	(9)	11
Diminution	–	–	–
Au 31 décembre 2006	20	(9)	11
Augmentation	29	(14)	15
Diminution	–	–	–
Au 31 décembre 2007	49	(23)	26

Les immobilisations incorporelles sont constituées de logiciels.

(b) Immobilisations corporelles

en milliers d'euros	Brut	Amortissements et dépréciations	Net
Au 31 décembre 2005	0	0	0
Augmentation	41	(5)	36
Diminution	–	–	–
Au 31 décembre 2006	41	(5)	36
Augmentation	896	(7)	889
Diminution	–	–	–
Au 31 décembre 2007	937	(12)	925

Les immobilisations corporelles sont constituées d'immobilisations destinées aux services centraux du Groupe. Au cours de l'exercice 2007, des investissements ont été réalisés lors du transfert du siège social de la société Mercialys SA. Ces investissements s'élèvent à 884 milliers d'euros.

(c) Immeubles de placement

Décomposition en milliers d'euros	12/2007	12/2006	12/2005
Terrains et agencements	734 967	609 431	545 781
Amortissement des agencements	(2 842)	(1 544)	(334)
Net	732 125	607 887	545 447
Constructions et agencements	459 011	393 726	350 559
Amortissements	(30 707)	(15 727)	(3 193)
Net	428 304	377 999	347 366
Autres immobilisations corporelles	1 063	3 397	145
Amortissements	(115)	(23)	(5)
Net	948	3 374	140
Immobilisations corporelles en cours	3 827	0	397
Total immobilisations corporelles nettes	**1 165 204**	**989 260**	**893 350**

Pour les acquisitions ou les apports qui ont été placés sous le régime fiscal des cessions ou des apports à une SIIC, la société s'est engagée à conserver ces actifs 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.

Au 31 décembre 2007, l'engagement calculé sur les valeurs d'apports ou d'acquisitions des immeubles de placement porte sur 1 068 934 milliers d'euros dont les principales échéances sont les suivantes :

- 15 octobre 2010 849 672 milliers d'euros
- 30 novembre 2011 42 781 milliers d'euros
- 22 décembre 2011 34 920 milliers d'euros
- 11 janvier 2012 48 566 milliers d'euros
- 22 décembre 2012 69 488 milliers d'euros

Variations en milliers d'euros	Brut	Amortissements et dépréciations	Net
Au 1er novembre 2005	894 308	(1 201)	893 107
Augmentation	2 576	(2 333)	243
Diminution			
Au 31 décembre 2005	896 884	(3 534)	893 350
Entrée de périmètre	8 439	(420)	8 019
Augmentation	101 231	(13 340)	87 891
Diminution			
Au 31 décembre 2006	1 006 554	(17 294)	989 260
Entrée de périmètre	20 842	(1 155)	19 687
Augmentation	171 472	(15 215)	156 257
Diminution			
Au 31 décembre 2007	1 198 868	(33 664)	1 165 204

Les principaux investissements du Groupe en 2007 ont été les suivants :

- 5 galeries marchandes situées à La Réunion (Sainte-Marie, Saint-Benoît, Saint-Pierre, Le Port-Sacré-Cœur, Savanna-Saint-Paul) 73,8 millions d'euros
- 3 sites en Corse (Furiani, Porto-Vecchio, Port-Toga) - opérations réalisées dans le cadre du protocole d'accord signé le 4 juillet 2006 entre les sociétés Corin et Mercialys 55,1 millions d'euros
- 3 actifs neufs issus du pipeline Casino (retail parks à Annecy et Canet-en-Roussillon, GO Sport à Besançon-Châteaufarine) 21,6 millions d'euros
- 3 galeries marchandes (Bordeaux, Villenave-d'Ornon, Morlaix) 7,8 millions d'euros
- 5 lots de copropriété (galerie Saint-Didier, Paris 16e, Saint-Brieuc, Albi, Tarbes) 5,8 millions d'euros

Sur l'ensemble de ces investissements, 50 844 milliers d'euros sont financés en contrats de location-financement pour lesquels les dettes résiduelles étaient de 8 610 milliers d'euros au moment de ces opérations.

Immeubles de placement financés en location-financement en milliers d'euros	12/2007	12/2006	12/2005
Terrains	61 641	26 121	10 408
Constructions et agencements	39 187	23 863	14 848
Amortissements des constructions et des agencements	(1 305)	(463)	(76)
Constructions et agencements nets	37 882	23 400	14 772
Total immobilisations en location-financement	**99 523**	**49 521**	**25 180**

Juste valeur des immeubles de placement

Au 30 juin 2007, les experts Atis Real et Galtier ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys. Atis Real (pour les sites Hypermarchés) et Galtier (pour le complément) ont réévalué les actifs de 63 sites et ont réactualisé les expertises du second semestre 2006 pour les autres (97 sites).

Aux 31 décembre 2006 et 2007, les experts Atis Real et Galtier ont réactualisé l'ensemble des expertises qu'ils avaient. Fin 2007, les experts on également réévalué six sites et les acquisitions du dernier trimestre ont été valorisées à leur coût d'achat.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 1 913,8 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2007, à comparer à la valorisation du 30 juin 2007 de 1 613,3 millions d'euros et à celle effectuée au 31 décembre 2006 qui s'élevait à 1 346,9 millions d'euros.

Au 31 décembre 2005, le Groupe n'avait pas fait appel aux experts. Il avait procédé en interne à une actualisation de la valeur vénale déterminée par les experts indépendants Atis Réal et Galtier au printemps 2005.

Le patrimoine du Groupe était alors valorisé à 1 027 millions d'euros.

Aucune dépréciation n'a été enregistrée dans les comptes au 31 décembre 2007.

NOTE 3.11 Gestion du risque financier et du capital

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'action destinés à identifier, à prévenir et à 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, les anomalies ou les irrégularités dans la gestion des affaires du Groupe, et de procéder à des préconisations permanentes. La Direction de la Prévention a pour mission de rechercher et d'identifier, dans tous les domaines d'activité du Groupe, les pratiques, les situations et les comportements qui sont de nature à mettre en cause la responsabilité juridique, civile, commerciale et pénale des personnes physiques et morales qui composent l'entreprise et de proposer les mesures correctives éventuelles à mettre en œuvre.

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

L'exposition du Groupe au risque financier est présentée ci-après.

Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque de perte financière dans le cas où un client ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles. Ce risque provient essentiellement des créances clients et des titres de placement.

L'exposition de Mercialys au risque de crédit est influencée par le profil statistique de la clientèle. Environ 15 % des produits du Groupe se rattachent à son principal client, Casino Restauration, les autres clients étant fortement atomisés.

Mercialys a conclu au cours du premier semestre 2006 un contrat de liquidité avec la société Oddo & Cie, avec un apport de 1 600 milliers d'euros en application du règlement européen n° 2273/2003. Dans le cadre de ce contrat, les fonds gérés ont été investis en OPCVM monétaires. Les fonds sont classés en équivalents de trésorerie et n'ont pas subi de perte en 2007 du fait de la crise des subprimes.

Au 31 décembre 2007, le Groupe n'a accordé aucune garantie financière.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe éprouve des difficultés à honorer ses dettes lorsque celles-ci arriveront à échéance. L'approche du Groupe pour gérer le risque de liquidité est de s'assurer, dans la mesure du possible, qu'il disposera toujours des liquidités suffisantes pour honorer ses passifs, lorsqu'ils arriveront à échéance, sans encourir des pertes inacceptables ou porter atteinte à la réputation du Groupe.

Mercialys n'a pas de risque de liquidité à court terme. Au 31 décembre 2007, elle bénéficie d'une trésorerie nette de 70 675 milliers d'euros.

Risque de marché

Le risque de marché correspond au risque que des variations de prix de marché, tels que les cours de change, les taux d'intérêts et les prix des instruments de capitaux propres, affectent le résultat du Groupe ou la valeur des instruments financiers détenus.

N'ayant souscrit aucun emprunt, à l'exception de ceux correspondant aux contrats de location-financement décrits en note 2.4 (k) « locations », et dont le montant est limité, l'exposition du Groupe au risque de taux n'est pas significative.

Mercialys est implantée uniquement en France et n'a pas de risque de change.

Gestion du capital

La politique du Groupe consiste à maintenir une base de capital solide, afin de préserver la confiance des investisseurs, des créanciers et du marché et de soutenir le développement futur de l'activité. Le Groupe prête attention au nombre et à la diversité des actionnaires, au rendement des capitaux propres totaux et au niveau des dividendes versés aux porteurs d'actions.

Occasionnellement, le Groupe achète ses propres actions sur le marché. Ces actions sont acquises notamment en vue d'assurer la liquidité et d'animer le marché des titres, de les conserver en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, de couvrir les plans d'options d'achat et ou de souscription d'actions consentis aux salariés et aux mandataires sociaux, de les attribuer gratuitement aux salariés et aux dirigeants.

Ni la société, ni ses filiales ne sont soumises, en vertu de règles extérieures, à des exigences spécifiques externes en matière de capital.

NOTE 3.12 Instruments financiers inscrits au bilan

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2007, 2006 et 2005

Actifs au 31 décembre 2007

en milliers d'euros			Ventilation par catégorie d'instruments			
	Valeur au bilan	Juste valeur	Juste valeur par le résultat	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Actifs détenus jusqu'à l'échéance
Actifs financiers non courants	10 989	10 989		10 989		
Clients	3 886	3 886			3 886	
Autres créances	8 613	8 613			8 613	
Compte-courant Casino	67 615	67 615			67 615	
Trésorerie et équivalents	3 064	3 064	3 064			
Actifs non financiers	**1 166 155**					
TOTAL ACTIFS	**1 260 322**					

Passifs

en milliers d'euros	Valeur au bilan	Juste valeur	Juste valeur par le résultat	Dette au coût amorti
Passifs financiers non courants	32 352	32 352		32 352
Dettes fournisseurs	4 143	4 143		4 143
Passifs financiers courants	2 924	2 924		2 924
Autres dettes courantes	25 968	25 968		25 968
Passifs non financiers	3 714			
TOTAL PASSIFS	**69 101**			

Actifs au 31 décembre 2006

en milliers d'euros			Ventilation par catégorie d'instruments			
	Valeur au bilan	Juste valeur	Juste valeur par le résultat	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Actifs détenus jusqu'à l'échéance
Actifs financiers non courants	10 287	10 287		10 287		
Clients	1 389	1 389			1 389	
Autres créances	27 351	27 351			27 351	
Compte-courant Casino	126 814	126 814			126 814	
Trésorerie et équivalents	1 631	1 631	1 631			
Actifs non financiers	989 307					
TOTAL ACTIFS	**1 156 779**					

Passifs

en milliers d'euros	Valeur au bilan	Juste valeur	Juste valeur par le résultat	Dette au coût amorti
Passifs financiers non courants	22 872	22 872		22 872
Dettes fournisseurs	3 533	3 533		3 533
Passifs financiers courants	1 710	1 710		1 710
Autres dettes courantes	12 266	12 266		12 266
Passifs non financiers	2 435			
TOTAL PASSIFS	**42 816**			

Actif au 31 décembre 2005

en milliers d'euros			Ventilation par catégorie d'instruments			
	Valeur au bilan	Juste valeur	Juste valeur par le résultat	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Actifs détenus jusqu'à l'échéance
Actifs financiers non courants	9 656	9 656		9 656		
Clients	1 908	1 908			1 908	
Autres créances	9 625	9 625			9 625	
Compte-courant Casino	237 123	237 123			237 123	
Trésorerie et équivalents	770	770	770			
Actifs non financiers	893 350					
TOTAL ACTIFS	**1 152 432**					

Passifs

en milliers d'euros	Valeur au bilan	Juste valeur	Juste valeur par le résultat	Dette au coût amorti
Passifs financiers non courants	21 215	21 215		21 215
Dettes fournisseurs	2 917	2 917		2 917
Passifs financiers courants	1 100	1 100		1 100
Autres dettes courantes	4 570	4 570		4 570
Passifs non financiers	1 604			
TOTAL PASSIFS	**31 406**			

La valeur comptable des actifs financiers représente l'exposition maximale au risque de crédit.

NOTE 3.13 Actifs financiers non courants

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2007, 2006 et 2005

en milliers d'euros	12/2007	12/2006	12/2005
Ouverture	10 287	9 656	9 553
Acquisitions	46	132	0
Diminutions	34	0	0
Désactualisation	690	499	103
Clôture	**10 989**	**10 287**	**9 656**

Les actifs financiers non courants sont essentiellement constitués des produits à recevoir des locataires dans le cadre des baux à construction (voir note 2.4 (l)). Ils sont constitutifs d'« actifs financiers disponibles à la vente ».

Au 31 décembre 2007, les 35 sites qui constituent ces actifs arrivent à échéance entre le 31 décembre 2015 et le 31 décembre 2033.

NOTE 3.14 Créances clients et comptes rattachés

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2007, 2006 et 2005

en milliers d'euros	12/2007	12/2006	12/2005
Créances clients et comptes rattachés	4 301	1 532	1 908
Dépréciations	(415)	(143)	0
Créances clients et comptes rattachés, nets	**3 886**	**1 389**	**1 908**

Au cours de l'exercice, il n'y a eu aucune reprise de dépréciations des créances douteuses.
Les dates d'échéance pour l'ensemble de ces créances non dépréciées sont à moins d'un an.

NOTE 3.15 Autres créances

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2007, 2006 et 2005

en milliers d'euros	12/2007	12/2006	12/2005
Avances et acomptes versés sur commandes	1	98	160
Créances diverses	8 586	27 228	9 465
Charges constatées d'avance	26	25	0
Autres créances	**8 613**	**27 351**	**9 625**

Les autres créances d'exploitation comprennent essentiellement un crédit de TVA pour 4 514 milliers d'euros contre 14 056 milliers d'euros au 31 décembre 2006. Au 31 décembre 2006, elles comprenaient également une refacturation de l'impôt foncier 2006 à établir *via* le gestionnaire de Mercialys, Sudeco.

NOTE 3.16 Compte-courant Casino et trésorerie

Afin de faire bénéficier le Groupe d'une optimisation de sa gestion de trésorerie, une convention de compte-courant a été mise en place à la création du Groupe avec la société Casino, Guichard-Perrachon.

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2007, 2006 et 2005

en milliers d'euros	12/2007	12/2006	12/2005
Disponibilités	1 894	28	770
Équivalents de trésorerie	1 170	1 603	0
Compte-courant Casino, Guichard-Perrachon	67 615	126 814	237 123
Trésorerie brute	**70 679**	**128 445**	**237 893**
Concours bancaires courants	(3)	(155)	0
Trésorerie nette	**70 676**	**128 290**	**237 893**
Dette financière (hors découverts bancaires)	(35 273)	(24 427)	(22 315)
Endettement financier net	**35 403**	**103 863**	**215 578**

Début 2006, le Groupe a conclu un contrat de liquidité avec la société Oddo & Cie avec un apport de 1 600 000 euros, en application du règlement européen n° 2273/2003.

Dans le cadre de ce contrat, les fonds gérés ont été investis en OPCVM monétaires. Ces fonds, respectant les critères définis de classement en équivalents de trésorerie, font partie de la trésorerie nette.

NOTE 3.17 Capitaux propres

Capital social de la société mère du Groupe

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2007, 2006 et 2005

en milliers d'euros	12/2007	12/2006	12/2005
Début d'exercice	**72 919**	**72 919**	**72 919**
Création de 2 231 041 titres souscrits par Vindémia	2 231		
Fin d'exercice	**75 150**	**72 919**	**72 919**

Afin de rémunérer les apports effectués par la société Vindémia et ses filiales, dans le cadre d'une opération réalisée le 21 décembre 2007, portant sur des immeubles de placement situés à La Réunion, Mercialys a procédé à l'émission de 2 231 041 actions ordinaires nouvelles, de 1 euro de nominal chacune et de même catégorie, représentant une augmentation de capital d'un montant nominal total de 2 231 041 euros.

À l'issue de l'opération, le capital social de Mercialys est porté par conséquent de 72 918 918 euros (divisé en 72 918 918 actions de 1 euro de nominal chacune) à 75 149 959 euros (divisé en 75 149 959 actions de 1 euro de nominal chacune). La prime d'émission correspondante est de 57 490 milliers d'euros après imputation des frais relatifs à l'augmentation de capital.

Au 31 décembre 2007, le capital de la société Mercialys n'a subi aucune autre modification ; il s'établit donc à 75 149 959 euros. La réserve légale s'élève à 3 397 869,67 euros, la prime d'émission à 178 910 639,41 euros et les primes d'apport à 866 258 372,56 euros après imputation des frais liés aux apports et à l'introduction en Bourse.

Dans le cadre des autorisations données par les assemblées générales, des actions de la société Mercialys ont été rachetées par le Groupe. Au 31 décembre 2007, le nombre d'actions propres s'élève à 61 128 représentant 1 380 milliers d'euros :

- 14 021 titres au sein du contrat de liquidité ;
- 47 107 actions propres destinées à couvrir les plans d'actions gratuites.

L'ensemble de ces titres a été retraité de la situation nette consolidée du Groupe.

NOTE 3.18 Paiement en actions

Depuis le 1er décembre 2005, le Groupe a mis en place des plans de souscription d'actions et d'attribution d'actions gratuites Mercialys au profit des cadres et des dirigeants.

Le détail des divers plans en cours de validité figure dans les tableaux ci-après :

Plans d'option de souscription

Date d'attribution	01/12/2005	27/04/2006	26/04/2007
Date d'échéance	31/05/2011	26/10/2011	25/10/2012
Nombre de bénéficiaires à l'origine	7	6	12
Nombre d'options attribuées	38 550	22 350	31 830
Cours de l'option lors de l'attribution en euros	20,10	19,99	28,68
Prix d'exercice de l'option en euros	20,21	20,84	29,52
Durée de vie estimée	5,5	5,5	5,5
Dividende projeté	+ 2 %	+ 2 %	+ 10 %
Volatilité attendue	21,78 %	24,77 %	36,87 %
Taux d'intérêt sans risque	3,220 %	3,968 %	4,55 %
Juste valeur de l'option en euros	**3,587**	**3,851**	**9,220**

Plans d'attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	01/12/2005	27/04/2006	26/04/2007	26/04/2007
Date d'échéance	30/11/2010	27/04/2011	25/10/2012	25/07/2012
Nombre de bénéficiaires à l'origine	16	16	20	10
Nombre d'actions attribuées	11 924	7 978	11 584	2 324
Cours de l'action lors de l'attribution en euros	20,10	19,99	28,68	28,68

L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à la réalisation d'un critère de performance de l'entreprise apprécié sur une période définie et donnant lieu à la détermination du pourcentage d'actions acquises.

Les critères de performance retenus pour chacun des plans d'actions gratuites ont été totalement atteints sur les exercices clos aux 31 décembre 2005, 2006 et 2007.

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2007, ces rémunérations payées en actions ont généré la constatation d'une charge nette de 245 milliers d'euros comptabilisée en « charges de personnel ». La charge relative aux plans d'actions s'élevait à 135 milliers d'euros en 2006 et à 10 milliers d'euros en 2005.

NOTE 3.19 Dividendes

La société Mercialys a distribué 87,42 % de son résultat 2006 soit 51 723 milliers d'euros, ou 0,71 euro par action, prélevés sur le résultat 2006. Ce dividende a été mis en paiement le 3 mai 2007 sous déduction de l'acompte de 0,33 euro par action versé en octobre 2006.

Un acompte sur dividendes au titre du résultat 2007 a été mis en paiement le 4 octobre 2007 pour un montant de 26 226 milliers d'euros, soit 0,36 euro par action.

Le Conseil d'administration proposera comme distribution relative à l'exercice 2007 un dividende brut de 0,81 euro par action. Il est précisé que ce dividende attaché aux actions créées en décembre 2007 sera versé en totalité en 2008.

Le montant total qui devrait être distribué au titre du résultat 2007 sera donc de 34 621 milliers d'euros :

- le solde du dividende attaché aux actions anciennes pour 0,45 euro par action ;
- le dividende attaché aux nouvelles actions pour 0,81 euro par action.

Les états financiers présentés avant répartition ne reflètent pas ce dividende qui est sujet à approbation des actionnaires réunis en Assemblée générale du 6 mai 2008.

NOTE 3.20 Passifs financiers

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2007, 2006 et 2005

en milliers d'euros	12/2007	12/2006	12/2005
Dettes financières diverses (dépôts de garantie)	18 542	13 734	10 939
Emprunts sur contrats de location-financement	13 810	9 138	10 276
Passifs financiers non courants	**32 352**	**22 872**	**21 215**
Emprunts sur contrats de location-financement	2 921	1 555	1 100
Autres concours bancaires	3	155	0
Passifs financiers courants	**2 924**	**1 710**	**1 100**

Les dépôts de garantie reçus sont remboursables lors du départ des locataires ou au plus tôt lors de la prochaine échéance triennale. 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.

Les dettes de location-financement portent intérêts sur la base de taux variables.

Les échéanciers des paiements minimaux actualisés et non actualisés aux 31 décembre 2007, 2006 et 2005 se décomposent comme suit :

31 décembre 2007

en milliers d'euros	À moins d'un an	Entre un et cinq ans	À plus de cinq ans	Total
Valeur non actualisée	3 526	11 597	3 480	18 604
Valeur actualisée	2 921	10 334	3 476	16 731

31 décembre 2006

en milliers d'euros	À moins d'un an	Entre un et cinq ans	À plus de cinq ans	Total
Valeur non actualisée	1 815	5 679	4 364	11 858
Valeur actualisée	1 555	4 955	4 182	10 692

31 décembre 2005

en milliers d'euros	À moins d'un an	Entre un et cinq ans	À plus de cinq ans	Total
Valeur non actualisée	1 388	5 642	5 798	12 828
Valeur actualisée	1 100	4 792	5 484	11 376

Les contrats comportent des promesses de vente unilatérales consenties par le bailleur permettant au preneur de devenir, s'il le désire, propriétaire de l'immeuble à l'expiration du contrat.

NOTE 3.21 Autres dettes courantes et dette d'impôt

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2007, 2006 et 2005

en milliers d'euros	12/2007	12/2006	12/2005
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	19 015	1 105	0
Avances et acomptes reçus sur commandes	2	0	3
Dettes fiscales et sociales	4 081	3 573	973
Dettes diverses	412	4 797	3 585
Produits constatés d'avance	2 458	2 791	9
Autres dettes courantes	**25 968**	**12 266**	**4 570**
Dettes d'impôt différé	2 840	11	0
Dettes d'impôt exigible non courantes	262	950	854
Dettes d'impôt exigible courantes	271	1 390	725
Dette d'impôt	**3 373**	**2 351**	**1 579**

Les dettes sur immobilisations correspondent principalement au 31 décembre 2007 à l'acquisition des titres de la société SCI La Diane pour 16 907 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2007, les dettes fiscales comprennent pour 2 821 milliers d'euros le montant de l'exit tax relatif à la SCI La Diane. Au 31 décembre 2006, elles comprenaient pour 1 664 milliers d'euros, le montant résiduel de l'exit tax à payer suite aux options pour le régime fiscal des SIIC.

Les dettes diverses au 31 décembre 2006 correspondaient à une charge à payer concernant la régularisation de l'impôt foncier 2006, immédiatement refacturé aux locataires.

La part non constatée au résultat des droits d'entrée perçus des locataires est comptabilisée en produits constatés d'avance.

NOTE 3.22 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 2007 elles s'élèvent à 1 916 milliers d'euros (contre 1 652 milliers d'euros au 31 décembre 2006),
- dans le cadre de travaux commandés à des fournisseurs pour 59 milliers d'euros (contre 23 milliers d'euros au 31 décembre 2006).

  Mercialys a conclu avec Casino, Guichard-Perrachon, 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). Aux termes de cette convention, la Société bénéficie d'une option d'achat jusqu'au 31 décembre 2010.

Levées d'option dans le cadre de cette convention de partenariat avec le Groupe Casino pour 2 464 milliers d'euros.

Engagements donnés pour l'acquisition des titres de participation d'une structure détenant des lots de copropriété dans la galerie marchande de Paris Saint-Didier pour 947 milliers d'euros et pour l'acquisition d'un lot dans la galerie marchande de Monceau-les-Mines pour 650 milliers d'euros hors droits.

Droit individuel à la formation : le volume d'heures qui n'a pas fait l'objet d'une demande de formation est de 1 992.

Engagements avec la société Corin

- dans le cadre de son partenariat avec la société Corin, Mercialys a acquis 60 % des droits indivis sur certains actifs situés en Corse pour 90 millions d'euros.

  Il est prévu qu'en cas de non-renouvellement de la convention d'indivision, et au plus tôt le 15 juin 2011, Corin et Mercialys apporteront leurs droits indivis à une société à créer. Mercialys s'engage à acquérir de Corin ses droits indivis (40 %) ou les parts de la société ainsi créée, selon les termes suivants :

  – Mercialys s'engage irrévocablement à acquérir de Corin ses droits indivis (ou les parts de société), sous réserve de sa faculté de contre-proposition et Corin s'engage irrévocablement à céder ses droits à Mercialys ;

  – dans l'hypothèse de l'exercice par Corin de la promesse d'achat, au plus tôt le 31 janvier 2017, Mercialys a la possibilité soit de se substituer à un tiers en ses droits et obligations, soit de se libérer de son engagement d'achat en offrant à Corin le droit d'acquérir ses droits indivis. La valorisation des actifs est prévue au protocole. Une décote de 20 % sera, dans ce dernier cas, appliquée. Corin pourra également se substituer tout tiers dans le bénéfice de cette promesse.

  Ces promesses sont constitutives d'engagements hors bilan conditionnels dont l'issue n'est pas prévisible. En cas de réalisation, la valorisation des actifs telle que prévue au protocole sera représentative de la valeur de marché.

Il est précisé que :

- le Groupe n'utilise pas d'instruments financiers dérivés ;
- aucun nantissement, hypothèque ou sûreté réelle ne porte sur les actifs du Groupe ;
- le Groupe a reçu des sociétés apporteuses les garanties usuelles en matière de transfert de biens immobiliers ;
- le Groupe se conforme à la réglementation en vigueur. Il n'existe pas de risques environnementaux avérés qui nécessiteraient la constatation d'une provision pour risques ou une mention en engagements hors bilan.

NOTE 3.23 Engagements sur contrats de location

La quasi-totalité des baux consentis par le Groupe dans le cadre de son activité sont des baux commerciaux, quelques baux à construction ayant été consentis dans des cas spécifiques.

Les baux conclus comprennent, soit un loyer fixe, soit un loyer à double composante (dit « loyer variable »). Les loyers variables sont composés d'une partie fixe, le loyer minimum garanti, et d'une partie indexée sur le chiffre d'affaires du preneur exploitant le local commercial. Le loyer minimum garanti est calculé à partir de la valeur locative des locaux. Le loyer variable additionnel défini à la signature du bail est dû par le preneur en cas de différence positive entre le pourcentage du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le preneur au cours de l'année civile considérée et le loyer de base.

À défaut de clause d'indexation spécifique dans le bail, l'indexation des loyers intervient à l'issue de chaque période triennale du bail. Pour l'ensemble des baux, le loyer de base qu'il soit uniquement fixe ou à minimum garanti, est contractuellement indexé, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, sur l'indice ICC publié par l'Insee.

Les montants des loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants :

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
À moins d'un an	86 689	74 132	53 726
Entre un et cinq ans	92 587	98 837	65 370
À plus de cinq ans	22 906	21 147	19 404
TOTAL	**202 182**	**194 116**	**138 500**

NOTE 3.24 Transactions avec les parties liées

Le Groupe entretient un ensemble de relations contractuelles avec diverses sociétés du Groupe Casino. Les principales conventions sont présentées ci-dessous :

(a) Baux consentis par le Groupe à des sociétés du Groupe Casino

Les baux consentis par le Groupe à des sociétés du Groupe Casino se décomposent de la façon suivante au 31 décembre 2007 :

- Casino Restauration : 115 baux dont 101 baux sur les enseignes Casino Cafétéria et 14 baux sur d'autres enseignes (contre 117 baux au 31 décembre 2006) ;
- autres entités du Groupe Casino : 119 baux (contre 111 baux au 31 décembre 2006).

Les loyers facturés au titre de ces baux au cours de l'exercice se sont élevés à :

- 12 034 milliers d'euros pour Casino Restauration (contre 11 553 milliers d'euros au 31 décembre 2006) ;
- 8 174 milliers d'euros pour les autres entités (contre 3 720 milliers d'euros au 31 décembre 2006).

(b) Activités de *property management*

Le Groupe a délégué à Sudeco, filiale d'Immobilière Groupe Casino, pour la quasi-totalité de ses sites les missions de gestion locative, gestion des charges communes et administration de biens ainsi que la gestion administrative des associations ou groupement d'intérêts économique (GIE) regroupant par site les locataires dans la plupart des centres commerciaux qu'elle détient. Dans le cadre des activités de property management, les honoraires versés par Mercialys et ses filiales à Sudeco au 31 décembre 2007 se sont élevés à 3 696 milliers d'euros (contre 3 417 milliers d'euros au 31 décembre 2006).

(c) 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).

Les sites acquis auprès du Groupe Casino dans le cadre de cette convention de partenariat sont les sites d'Annecy, de Canet-en-Roussillon et GO Sport à Besançon-Châteaufarine.

Le montant total est de 21 609 milliers d'euros pour ces acquisitions.

(d) Convention de prestation de services avec Casino

La société a conclu une convention de prestations de services avec le Groupe Casino dont l'objet est d'organiser la fourniture à la Société des services représentatifs des fonctions supports nécessaires à son fonctionnement et notamment en

matière de gestion administrative, de comptabilité – finance, en matière immobilière et en matière informatique. Dans le cadre de cette convention de prestation de services, le montant versé par Mercialys s'élève à 535 milliers d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2007.

(e) Convention de prestation de conseil entre la société Mercialys Gestion et les sociétés Mercialys, L'Immobilière Groupe Casino et IGC Promotion

La société Mercialys Gestion a conclu avec les sociétés Mercialys, L'Immobilière Groupe Casino et IGC Promotion une convention de prestation de conseil. Son objet est la mise à disposition de son équipe de spécialistes de la valorisation de patrimoines immobiliers. Le contrat de prestation de conseil a été conclu le 25 juillet 2007 pour une durée initiale de six ans, renouvelable ensuite par tacite reconduction pour des périodes d'un an, chaque partie conservant néanmoins la faculté de mettre fin à cet accord sous réserve de respecter un préavis de six mois. Mercialys Gestion a perçu une rémunération de 1 401 milliers d'euros dans le cadre de cette convention, pour l'exercice clos au 31 décembre 2007, dont 1 088 milliers avec les sociétés hors Groupe Mercialys.

(f) 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. Il est rémunéré au taux d'Eonia plus 10 points de base.

Le compte-courant s'élève à 67 615 milliers d'euros et les intérêts financiers à 4 084 milliers d'euros.

(g) Rémunérations brutes allouées aux organes d'administration et de direction

Société anonyme de droit français, Mercialys a opté pour la structure à Conseil d'administration. Son Conseil comprend douze membres, dont quatre administrateurs indépendants.

Rémunération des administrateurs et des principaux dirigeants

en milliers d'euros	12/2007	12/2006	12/2005
Montant des rémunérations allouées[1]	780	762	375
Avantages à court terme			
Avantages postérieurs à l'emploi			
Autres avantages à long terme			
Paiements en actions[2]	134	73	
TOTAL	**914**	**835**	**375**

(1) Hors charges patronales.

(2) Charge enregistrée au compte de résultat de l'exercice au titre des plans d'option sur titres.

Options d'actions de Mercialys détenues par les organes de direction

en nombre d'options	12/2007	12/2006	12/2005
Options d'achat d'actions (détenues par les organes de direction)	0	0	0
Options de souscription d'actions	57 780	43 650	28 300
Actions gratuites	10 506	7 937	5 146
TOTAL	**68 286**	**51 587**	**33 446**

(h) Autres transactions avec les parties liées

Hors montants cités ci-dessus, les transactions liées s'établissent ainsi pour les exercices clos aux 31 décembre 2007 et 2006 :

Transactions avec les filiales du Groupe Casino

en milliers d'euros, au 31 décembre	Produits	Charges concernant les parties liées	Dettes	Créances
2007	16	440	1 134	6 950
2006	363	2 352	1 887	5 252
2005 (2 mois)	1 807	1 440	2 026	1 616

Transactions avec les coentreprises

en milliers d'euros, au 31 décembre	Produits	Charges concernant les parties liées	Dettes	Créances
2007	0	270	63	0
2006	0	0	0	0
2005 (2 mois)	0	0	0	0

NOTE 3.24 Identification de la société consolidante

Mercialys est consolidée par Casino, Guichard-Perrachon selon la méthode de l'intégration globale.

Au 31 décembre 2007, Casino, Guichard-Perrachon détient directement ou indirectement 61,48 % du capital de Mercialys.

NOTE 3.25 Événements postérieurs à la clôture

Il n'existe pas d'événements postérieurs à la clôture.

10 Comptes sociaux

Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

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 clos le 31 décembre 2007, 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 des 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 :

La note « Immobilisations corporelles » de la partie II « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe décrit les règles et les méthodes suivies par votre Société concernant l'évaluation des immobilisations corporelles. S'agissant de la détermination d'éventuelles dépréciations, votre société est conduite à formuler des hypothèses et s'appuie, notamment, sur les procédures mises en œuvre par des experts immobiliers indépendants.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et des principes comptables suivis par votre Société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables et apprécié le caractère raisonnable des hypothèses retenues.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

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'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

S'agissant de la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et aux avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, du changement, de la cessation de fonctions ou postérieurement à celles-ci, nous vous signalons en application de la loi que, comme précisé dans le rapport de gestion, ces informations incluent les rémunérations et les avantages versés par votre Société aux mandataires sociaux. Elles n'indiquent pas ceux versés par les sociétés contrôlant indirectement votre Société.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris et Lyon, le 2 avril 2008

Les Commissaires aux comptes

Cabinet Didier Kling & Associés
Didier Kling, Bernard Roussel

Ernst & Young Audit
Jean-Luc Desplat

Compte de résultat

en milliers d'euros	Notes	12/2007	12/2006	12/2005 (2 mois)
Revenus locatifs		96 383	79 628	11 421
Impôt foncier non récupéré		(142)	(125)	(35)
Charges locatives non récupérées		(1 795)	(1 361)	(133)
Charges sur immeubles		(8 946)	(5 846)	(687)
Loyers nets	**1**	**85 500**	**72 296**	**10 566**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités		243	362	8
Amortissements et dépréciations sur immobilisations		(14 150)	(12 579)	(2 216)
Provisions		(281)	(46)	(1)
Charges de personnel	2	(1 484)	(2 248)	(169)
Charges externes	3	(6 702)	(4 791)	(1 490)
Résultat d'exploitation		**63 126**	**52 994**	**6 698**
Résultat financier	4	7 252	8 752	931
Résultat exceptionnel		(670)	(215)	(33)
Impôt société	5	(1 301)	(2 363)	(336)
Résultat net		**68 407**	**59 168**	**7 260**

Bilan

Actif

en milliers d'euros	Notes	12/2007	12/2006	12/2005
Actif incorporel		56 084	37 853	13 612
Amortissements		(3)	0	0
Sous-total		56 081	37 853	13 612
Actif corporel		1 058 572	914 772	839 850
Amortissements		(29 340)	(15 412)	(2 833)
Sous-total		1 029 232	899 360	837 017
Immobilisations financières		55 560	38 658	30 327
Dépréciations immobilisations		0	(850)	0
Sous-total		55 560	37 808	30 327
Total de l'actif immobilisé	**6**	**1 140 873**	**975 021**	**880 956**
Créances	7	25 201	40 880	21 584
Compte-courant Casino	8	67 615	126 814	237 123
Trésorerie	8	3 554	2 547	766
Comptes de régularisation		22	23	0
Total de l'actif circulant		**96 392**	**170 264**	**259 473**
TOTAL DE L'ACTIF		**1 237 265**	**1 145 285**	**1 140 429**

Passif

en milliers d'euros	Notes	12/2007	12/2006	12/2005
Capital et primes		1 120 319	1 060 598	1 095 270
Réserves		3 398	439	1
Écart de réévaluation		15 635	15 635	15 635
Report à nouveau		4 533	47	0
Résultat en instance d'affectation		0	0	1 529
Résultat		68 407	59 168	7 260
Acompte sur dividendes		(26 226)	(24 044)	0
Provisions réglementées		928	258	43
Capitaux propres	**9**	**1 186 994**	**1 112 101**	**1 119 738**
Provisions		621	173	1
Emprunts et dettes financières	10	17 493	13 358	10 541
Dettes	11	29 715	16 862	10 149
Comptes de régularisation	12	2 442	2 791	0
Passif circulant		**50 271**	**33 184**	**20 691**
TOTAL DU PASSIF		**1 237 265**	**1 145 285**	**1 140 429**

Tableau des flux de trésorerie

en milliers d'euros	Notes	12/2007	12/2006	12/2005 (2 mois)
Résultat net		68 407	59 168	7 260
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations nettes des reprises		14 680	13 960	2 249
Marge brute d'autofinancement		83 087	73 128	9 509
Variation du BFR (1)		9 989	(9 959)	(6 120)
Flux net dégagé par l'activité		**93 076**	**63 169**	**3 389**
Acquisition d'immobilisations		(161 064)	(107 493)	(2 235)
Flux net lié aux opérations d'investissement		**(161 064)**	**(107 493)**	**(2 235)**
Dividendes versés et acompte		(53 905)	(67 020)	0
Augmentation et diminution de capital		59 721	0	0
Augmentation et diminution des emprunts		4 135	2 661	105
Flux net lié aux opérations de financement		**9 951**	**(64 359)**	**105**
Variation de trésorerie nette		**(58 037)**	**(108 683)**	**1 259**
Trésorerie nette d'ouverture		129 206	237 889	236 630
Trésorerie nette de clôture	8	71 169	129 206	237 889
Trésorerie nette de clôture		**71 169**	**129 206**	**237 889**
Dont :				
Compte-courant Casino SA		67 615	126 814	237 123
Trésorerie au bilan		3 554	2 547	766
Concours bancaires		0	(155)	0

(1) La décomposition de la variation du BFR 2006 en milliers d'euros est la suivante : Clients + 4 593, Fournisseurs – 1 904, Autres créances + 14 845, Autres dettes – 4 807, Comptes de régularisation – 2 768.

La décomposition de la variation du BFR 2007 en milliers d'euros est la suivante : Clients – 3 294, Fournisseurs – 1 502, Autres créances – 12 122, Autres dettes + 6 580, Comptes de régularisation + 349.

Annexe aux comptes sociaux

Mercialys est une société anonyme de droit français, introduite sur Euronext Paris compartiment A le 12 octobre 2005.

I. FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

La société Mercialys a distribué 87,42 % de son résultat 2006 soit 51 723 milliers d'euros, ou 0,71 euro par action, prélevés sur le résultat 2006. Ce dividende a été mis en paiement le 3 mai 2007 sous déduction de l'acompte de 0,33 euro par action versé en octobre 2006.

Un acompte sur dividendes au titre du résultat 2007 a été mis en paiement le 4 octobre 2007 pour un montant de 26 226 milliers d'euros, soit 0,36 euro par action.

Mercialys a procédé à une augmentation de capital de 2 231 milliers d'euros.

Suivant actes sous seing privé en date du 12 novembre 2007 et procès-verbal de l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 21 décembre 2007, les sociétés Vindémia, Fim Colimo, SCI Oméga et SCI Timur ont fait apport d'actifs et de droits immobiliers portant sur quatre galeries marchandes situées sur l'île de La Réunion, moyennant l'attribution d'un total de 2 231 041 actions ordinaires de 1 euro chacune et la constitution d'une prime d'apport d'un montant total de 58 007 milliers d'euros.

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 les méthodes comptables appliquées sont identiques à celles connues jusqu'alors.

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 « Étanchéité toiture » et « Protection incendie de la coque » ne sont identifiés en tant qu'immobilisation séparée que lors des rénovations importantes. Dans les autres cas, ils ne sont pas séparés du composant « Gros œuvre ».

Les actifs corporels font l'objet d'un amortissement suivant le mode linéaire ou dégressif selon la spécificité de chaque immobilisation. Pour les biens reçus en apport, les durées d'amortissement concernant les agencements sont limitées à la durée de vie résiduelle.

Les amortissements calculés suivant le mode linéaire correspondent à des amortissements économiques. Les durées d'amortissements retenues pour les principaux postes sont les suivantes :

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

Pour l'ensemble des terrains et des constructions, les valeurs nettes comptables sont comparées aux valeurs actuelles définies comme les plus élevées entre les valeurs vénales et les valeurs d'usage. La valeur vénale ressort des expertises que notre Société fait procéder, de manière régulière, par des experts indépendants. La valeur d'usage est déterminée par site à partir de la capitalisation des loyers nets futurs. Lorsqu'il apparaît que les valeurs actuelles sont inférieures aux valeurs nettes comptables, une dépréciation est constituée si, après analyse complémentaire, la réalité de la dépréciation latente est confirmée.

La Société n'expose pas de dépenses d'entretien de ses ensembles immobiliers susceptibles d'entrer dans le cadre de programmes pluriannuels de gros entretiens ou grandes révisions. Ainsi, en application du règlement CRC n° 2002-10, relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs, elle ne se trouve pas concernée par les dispositions relatives aux provisions pour gros entretiens ou grandes révisions.

Figurent notamment en immobilisations les indemnités d'éviction versées au locataire lors de la résiliation d'un bail en cours :

• Remplacement d'un locataire

Si le versement de l'indemnité permet d'augmenter le niveau de performance de l'actif (augmentation du loyer donc de la valeur de l'actif), cette dépense peut être capitalisée dans le coût de l'actif sous réserve que cette augmentation de valeur soit confirmée par les expertises ; dans le cas contraire, cette dépense est comptabilisée en charge de l'exercice.

• Restructuration d'un site

Si le versement de l'indemnité s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation d'un immeuble, cette dépense est incluse dans le coût de revient des travaux réalisés.

Immobilisations financières

Les titres de participation figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou leur valeur d'apport. Une dépréciation ramène celle-ci à leur valeur actuelle si celle-ci est inférieure.

La valeur actuelle est déterminée en fonction de plusieurs éléments d'appréciation, tels que l'actif net (réévalué en fonction des expertises faites du patrimoine immobilier) à la clôture de l'exercice des sociétés concernées, leur niveau de rentabilité, leurs perspectives d'avenir et leur utilité.

Provisions

En accord avec le règlement CRC n° 2000-06 sur les passifs, toute obligation à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et donnant lieu à une sortie probable de ressources sans contrepartie, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

Les cadres et les 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 les employés est comptabilisée en provision conformément à la recommandation 2003-R.01 du CNC. L'évaluation de cette provision a été faite selon la méthode des unités de crédits projetées avec prise en compte des charges sociales.

La Société a consenti des plans d'actions gratuites aux profits des dirigeants et des salariés du Groupe Mercialys. Une provision est constituée sur la durée du plan pour couvrir la dette probable subie par la Société en tenant compte des critères d'attribution et d'une hypothèse de présence des bénéficiaires à l'issue de la période d'acquisition des droits.

Revenus locatifs

Les revenus locatifs sont constitués par la location des biens immobiliers, faite par Mercialys à ses locataires ; les montants facturés sont comptabilisés sur la période de location concernée. Dans le cas particulier des baux à construction, la remise par le locataire au bailleur de la construction en fin de bail s'analyse comme un complément de loyer payable en nature, étalé sur la durée du bail.

Les avantages accordés aux locataires sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée du contrat.

Les paliers et les franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou en augmentation, des revenus locatifs de l'exercice. La période de référence retenue pour l'étalement est la période ferme du bail.

Les revenus locatifs comprennent également les éventuels droits d'entrée payés en sus du loyer par les locataires lors de la conclusion du bail. S'ils sont analysés comme des compléments de loyer, ces droits sont étalés sur la première période ferme du bail, en général trois ans. Dans le cas contraire, ils sont enregistrés en totalité en produits au cours de l'exercice de l'entrée dans les lieux du locataire.

Les loyers nets correspondent à la différence entre les revenus locatifs et les charges afférentes. Ces charges directement affectables aux sites regroupent les impôts fonciers et 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, 50 % minimum en ce qui concerne les plus-values de cession d'actifs immobiliers et 100 % des dividendes reçus des filiales ayant opté au même régime.

La charge d'impôt au compte de résultat correspond à l'imposition des revenus financiers générés par la trésorerie, les participations et le contrat de liquidité minorés d'une quote-part des frais généraux de la Société affectée au secteur imposable.

Résultat exceptionnel

Sont comptabilisés en résultat exceptionnel, les produits et les charges qui, par leur nature, leur occurrence ou leur caractère significatif, ne relèvent pas des activités courantes de la Société.

Figure dans ce poste l'amortissement dérogatoire des « droits d'usage des crédits-bails ».

III. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT ET LE BILAN

NOTE 1 LOYERS NETS

en milliers d'euros	12/2007	12/2006	12/2005 (2 mois)
Loyers	94 610	78 037	11 382
Droits d'entrée et autre indemnité	1 773	1 591	39
Revenus locatifs	96 383	79 628	11 421
Impôt foncier	(1 531)	(6 123)	(846)
Refacturations aux locataires	1 389	5 998	811
Impôt foncier non récupéré	(142)	(125)	(35)
Charges locatives	(20 214)	(22 224)	(2 869)
Refacturations aux locataires	18 419	20 863	2 736
Charges locatives non récupérées	(1 795)	(1 361)	(133)
Honoraires de gestion	(4 008)	(3 423)	(484)
Refacturations aux locataires	1 611	1 340	201
Autres charges	(6 549)	(3 763)	(404)
Charges sur immeubles	(8 946)	(5 846)	(687)
Loyers nets	**85 500**	**72 296**	**10 566**

Les autres charges comprennent notamment les loyers versés au titre des baux à construction et des baux emphytéotiques conclus par la Société, les loyers de crédits-bails immobiliers, les honoraires versés à des tiers et les frais d'entretien non récupérables et non immobilisables des centres commerciaux.

Ventilation des revenus locatifs

Secteur d'activité en milliers d'euros	Grands centres	Centres locaux de proximité	Actifs isolés	Total
Revenus locatifs	58 375	28 950	9 058	96 383

NOTE 2 CHARGES DE PERSONNEL

Les charges de personnel sont constituées par les rémunérations et les avantages divers accordés aux salariés de la Société.

La Société a employé en moyenne sept salariés sur l'exercice.

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.

NOTE 4 RÉSULTAT FINANCIER

en milliers d'euros	12/2007	12/2006	12/2005 (2 mois)
Produits financiers	8 167	9 938	938
Charges financières	(915)	(1 186)	(7)
Résultat financier	6 937	8 752	931

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 4 084 milliers d'euros sur la période, contre 6 574 milliers d'euros au 31 décembre 2006. Les autres produits et charges financiers représentent les intérêts sur les comptes courants des autres sociétés apparentées, les produits des participations pour 2 401 milliers d'euros dont 147 milliers d'euros relatifs à Bourg-en-Bresse, 162 milliers d'euros relatifs à Toulon Bon Rencontre, 315 milliers d'euros relatifs à Point

Confort et 1 776 milliers d'euros relatifs à Kerbernard, le résultat 2007 réalisé dans le cadre du contrat de liquidité pour 188 milliers d'euros, la reprise de la dépréciation de participation pour 850 milliers d'euros (voir note 6) et la provision pour attribution gratuite d'actions pour 206 milliers d'euros.

NOTE 5 IMPÔT

L'impôt comptabilisé correspond à l'impôt dû sur le résultat du secteur imposable de la société à fin décembre pour 1 301 milliers d'euros.

Les accroissements et les allégements futurs d'impôt sont non significatifs.

NOTE 6 IMMOBILISATIONS

Décomposition

en milliers d'euros	12/2007	12/2006	12/2005 (2 mois)
Brevets, licences, marques	30	1	0
Droit d'usage des crédits-bails	56 054	37 852	13 612
Amortissements	(3)	0	0
Sous-total	56 081	37 853	13 612
Terrains et agencements	649 794	559 657	516 580
Amortissements	(2 741)	(1 456)	(257)
Sous-total	647 053	558 201	516 323
Constructions et agencements	403 940	351 769	322 968
Amortissements	(26 483)	(13 933)	(2 571)
Sous-total	377 457	337 836	320 397
Autres immobilisations corporelles	4 837	3 346	302
Amortissements	(115)	(23)	(5)
Sous-total	4 722	3 323	297
Titres de participation	55 418	38 472	30 327
Dépréciations des titres de participation	0	(850)	0
Autres immobilisations financières	142	186	0
Sous-total	55 560	37 808	30 327
Immobilisations nettes	**1 140 873**	**975 021**	**880 956**

Pour les acquisitions ou les apports qui ont été placés sous le régime fiscal des cessions ou des apports à une SIIC, la Société s'est engagée à conserver ces actifs 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.

Au 31 décembre 2007, l'engagement calculé sur les valeurs d'apports ou d'acquisitions des immobilisations incorporelles et corporelles porte sur 1 068 934 milliers d'euros dont les principales échéances sont les suivantes :

- 15 octobre 2010 : 849 672 milliers d'euros
- 30 novembre 2011 : 42 781 milliers d'euros
- 22 décembre 2011 : 34 920 milliers d'euros
- 11 janvier 2012 : 48 566 milliers d'euros
- 22 décembre 2012 : 69 488 milliers d'euros

Une valeur résiduelle pour les acquisitions de Morlaix et de Villenave ainsi que l'apport des galeries de La Réunion a été retenue pour 586 milliers d'euros.

Les autres immobilisations corporelles sont constituées des immobilisations en cours à hauteur de 3 700 milliers d'euros.

Les titres de participation sont détaillés dans le tableau des filiales et participations (voir note 18).

En date du 27 décembre 2007, Mercialys a acquis 240 parts sociales soit 100 % du capital de SCI La Diane propriétaire de lots de copropriété au sein d'un ensemble immobilier à usage de centre commercial à Béziers pour 16 907 milliers d'euros (frais d'acquisitions inclus).

En date du 19 septembre 2007, Mercialys a acquis 37 500 actions de Mery 2, société sans activité à ce jour, pour un montant de 38 milliers d'euros.

En date du 18 décembre 2007, Mercialys a souscrit 16 parts soit 10 % du capital de la SCI PDP pour un montant de 2 milliers d'euros.

Variations

en milliers d'euros	Brut	Amortissements et dépréciations	Net
Au 31 octobre 2005	**863 224**	**(617)**	**862 607**
Augmentations	20 565	(2 216)	18 349
Diminutions			
Au 31 décembre 2005	**883 789**	**(2 833)**	**880 956**
Augmentations	107 494	(13 429)	94 065
Diminutions			0
Au 31 décembre 2006	**991 283**	**(16 262)**	**975 021**
Augmentations	179 152	(14 150)	165 002
Diminutions	219	(1 069)	(850)
Au 31 décembre 2007	**1 170 216**	**(29 343)**	**1 140 873**

Les augmentations de l'exercice s'expliquent essentiellement par les acquisitions et apports suivants en milliers d'euros :

a) Droit d'usage des crédits-bails dont principalement :

– Furiani [1] pour 11 399 ;
– Porto-Vecchio [1] pour 9 325 ;
– Bastia-Toga [1] pour 5 023 ;
– Sainte-Marie-du-Parc [2] 12 482.

b) Acquisitions d'immeubles dont principalement :

– Furiani [1] pour 17 020 ;
– Porto-Vecchio [1] pour 5 819 ;
– Saint-Didier pour 5 127 ;
– Annecy-Seynod pour 16 411 ;
– Saint-Benoît pour 9 250.

c) Apport d'immeubles dont principalement :

– Saint-Pierre [2] pour 6 995 ;
– Le Port-Sacré-Cœur [2] pour 36 665 ;

d) Acquisitions des titres dont principalement :

– SCI La Diane pour 16 907.

e) Fin de bail à construction pour 219 milliers d'euros :

– Cafétéria située sur le site de Bourg-en-Bresse pour 219.

f) Levée d'option pour 24 033 milliers d'euros :

– Ajaccio pour 21 296 ;
– La Chapelle-sur-Erdre pour 2 737.

Dépréciation

En l'absence d'indice de perte de valeur, aucune dépréciation n'a été constatée.

(1) Par un protocole d'accord signé le 4 juillet 2006, Mercialys et Corin sont convenus de la cession à Mercialys de 60 % des droits indivis des actifs constitués d'immeubles et de contrats de crédit-bail immobilier dépendant des centres commerciaux d'Ajaccio, Corte, Bastia-Toga, Furiani et Porto-Vecchio.

(2) Par un traité d'apport signé le 12 novembre 2007, les sociétés SCI Timur, Fim Colimo, SCI Oméga, Vindémia et Mercialys sont convenus de l'apport à Mercialys des galeries marchandes des sites Sainte-Marie-du-Parc, Le Port-Sacré-Cœur, Savanna-Saint-Paul et Saint-Pierre. Ces apports ont été approuvés par l'AGE du 21 décembre 2007.

NOTE 7 CRÉANCES

Décomposition

en milliers d'euros	12/2007	12/2006	12/2005
Créances clients	2 742	6 035	1 442
Dépréciations	(405)	(143)	0
	2 337	5 892	1 442
Autres créances d'exploitation	19 300	32 269	19 067
Comptes courants des sociétés apparentées	3 564	2 719	1 075
Créances	**25 201**	**40 880**	**21 584**

La variation des créances clients s'explique par la rétrocession en 2006 des produits et de dépôts de garantie sur les sites de Poitiers et Clermont-Ferrand achetés à l'Immobilière Groupe Casino avec effet au 1er juillet 2006.

Les autres créances d'exploitation sont essentiellement constituées d'une créance de TVA pour 4 514 milliers d'euros au 31 décembre 2007, contre 14 056 milliers d'euros au 31 décembre 2006, et de produits à recevoir des locataires dans le cadre des baux à construction pour un montant de 10 845 milliers d'euros au 31 décembre 2007, contre 10 155 milliers d'euros au 31 décembre 2006 ; en substance, la remise par le locataire au bailleur de la construction en fin de bail a été analysée comme un complément de loyer payable en nature et étalé sur la durée du bail. À échéance, ce poste est soldé par un compte d'immobilisation.

Dans cette rubrique sont comptabilisés des produits à recevoir pour un montant de 12 126 milliers d'euros contre 16 116 milliers d'euros au 31 décembre 2006, dont principalement :

- créances clients : 442 milliers d'euros (47 milliers d'euros au 31 décembre 2006) ;
- autres créances d'exploitation : 10 938 milliers d'euros (16 035 milliers d'euros au 31 décembre 2006) ;
- comptes courants des sociétés apparentées : 89 milliers d'euros (34 milliers d'euros au 31 décembre 2006).

Échéancier

en milliers d'euros	12/2007	12/2006	12/2005
À moins d'un an	15 091	30 725	11 928
À plus d'un an	10 110	10 155	9 656
Créances	**25 201**	**40 880**	**21 584**

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, Guichard-Perrachon a été mise en place.

en milliers d'euros	12/2007	12/2006	12/2005
Casino SA	67 615	126 814	237 123
Actions propres	1 380	664	0
Contrat de liquidité	1 169	1 883	0
Banque	1 005	0	766
Trésorerie	71 169	129 361	237 889

Actions propres

La Société détient 61 128 actions propres dont 14 021 sont détenues *via* le contrat de liquidité conclu avec le prestataire Oddo & Cie.

Le reliquat est destiné à couvrir le plan d'attribution d'actions gratuites au profit des cadres et dirigeants.

NOTE 9 CAPITAUX PROPRES

Variation des capitaux propres, avant répartition du résultat

en milliers d'euros	Capital et primes	Réserves et résultat	Résultat en instance d'affectation	Provisions réglementées	Capitaux propre
Au 1er novembre 2005	**1 095 270**	**1 530**	**0**	**10**	**1 096 810**
Augmentation					0
Affectation du 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 (1)		33	15 668
Au 31 décembre 2005	**1 095 270**	**22 896**	**1 529**	**43**	**1 119 738**
Augmentation					0
Affectation du résultat		1 529	(1 529)		0
Dividendes versés	(34 672)	(8 304)			(42 976)
Résultat de l'exercice		59 168			59 168
Acompte sur dividendes		(24 044)			(24 044)
Autres mouvements				215	215
Au 31 décembre 2006	**1 060 598**	**51 245**	**0**	**258**	**1 112 101**
Augmentation	59 721 (2)				59 721
Affectation du résultat					
Dividendes versés		(27 679)			(27 679)
Résultat de l'exercice		68 407			68 407
Acompte sur dividendes		(26 226)			(26 226)
Autres mouvements				670	670
Au 31 décembre 2007	**1 120 319**	**65 747**	**0**	**928**	**1 186 994**

Au 31 décembre 2007, le capital est composé de 75 149 959 actions d'une valeur nominale de un euro.

(1) Ce montant correspond à la réévaluation des titres de participation nette de l'exit tax correspondante.

(2) Une augmentation de capital a été réalisée pour rémunérer les apports des galeries marchandes basées à La Réunion. Cette augmentation de capital a été autorisée par AGE du 21 décembre 2007. Les frais d'apports de 517 milliers d'euros ont été imputés sur la prime d'apport.

NOTE 10 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES DIVERSES

Décomposition

en milliers d'euros	12/2007	12/2006	12/2005
Concours bancaires courants	0	155	0
Dettes financières diverses (dépôts de garantie reçus)	17 493	13 203	10 541
Emprunts et dettes financières	**17 493**	**13 358**	**10 541**

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	12/2007	12/2006	12/2005
Dettes fournisseurs	6 277	4 775	2 871
Dettes fiscales et sociales	1 672	4 197	2 105
Comptes courants des sociétés apparentées	2 737	2 014	1 591
Autres dettes	19 029	5 876	3 582
Dettes	**29 715**	**16 862**	**10 149**

La variation des autres dettes s'explique par l'acquisition de la SCI La Diane le 27 décembre 2007.

Dans cette rubrique sont comptabilisées des charges à payer pour un montant de 8 048 milliers d'euros, contre 5 519 milliers d'euros au 31 décembre 2006, dont principalement :

- dettes fournisseurs : 2 634 milliers d'euros (1 645 milliers d'euros au 31 décembre 2006) ;
- dettes fiscales et sociales : 942 milliers d'euros (1 228 milliers d'euros au 31 décembre 2006) ;
- comptes courants des sociétés apparentées : 87 milliers d'euros (87 milliers d'euros au 31 décembre 2006) ;
- autres dettes : 14 milliers d'euros (5 088 milliers d'euros au 31 décembre 2006).

Échéancier

en milliers d'euros	12/2007	12/2006	12/2005
À moins d'un an	28 173	16 402	9 230
Entre un et cinq ans	1 542	460	919
À plus de cinq ans	0	0	0
Dettes	**29 715**	**16 862**	**10 149**

NOTE 12 COMPTE DE RÉGULARISATION

Ce poste représente le montant restant à étaler concernant les droits d'entrée.

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 1 916 milliers d'euros ;
- engagement de crédit-bail sur les sites de Furiani pour 1 010 milliers d'euros, Porto-Vecchio pour 409 milliers d'euros, Toga pour 2 867 milliers d'euros, Tours-la-Riche pour 9 138 milliers d'euros et Sainte-Marie-du-Parc pour 3 218 milliers d'euros ;
- cautions bancaires reçues dans le cadre de travaux commandés à des fournisseurs pour 59 milliers d'euros ;
- levées d'option dans le cadre de la convention de partenariat avec le Groupe Casino pour 2 464 milliers d'euros ;
- lettre d'offre pour une acquisition à Montceau-les-Mines pour 650 milliers d'euros ;
- offre d'acquisition des actions de la SAS Kretiaux pour 947 milliers d'euros ;

- droit Individuel à la Formation : le volume d'heures qui n'a pas fait l'objet d'une demande de formation est de 300 ;
- convention de partenariat conclu avec Casino le 8 septembre 2005 dont l'objet est de concéder à la Société la possibilité d'accéder prioritairement à toute opération de promotion ou d'acquisition d'actif 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 ;
- dans le cadre de son partenariat avec la société Corin, Mercialys a acquis pour 35 millions d'euros 60 % des droits indivis sur certains actifs situés en Corse.

  Il est prévu qu'en cas de non-renouvellement de la convention d'indivision, et au plus tôt le 15 juin 2011, Corin et Mercialys apporteront leurs droits indivis à une société à créer. Mercialys s'engage à acquérir de Corin ses droits indivis (40 %) ou les parts de la société ainsi créée, selon les termes suivants :

  – Mercialys s'engage irrévocablement à acquérir de Corin ses droits indivis (ou les parts de société), sous réserve de sa faculté de contre-proposition et Corin s'engage irrévocablement à céder ses droits à Mercialys,

  – dans l'hypothèse de l'exercice par Corin de la promesse d'achat, au plus tôt le 31 janvier 2017, Mercialys a la possibilité, soit de se substituer un tiers en ses droits et obligations, soit de se libérer de son engagement d'achat en offrant à Corin le droit d'acquérir ses droits indivis. La valorisation des actifs est prévue au protocole. Une décote de 20 % sera, dans ce dernier cas, appliquée. Corin pourra également se substituer tout tiers dans le bénéfice de cette promesse.

  Ces promesses sont constitutives d'engagements hors bilan conditionnels dont l'issue n'est pas prévisible. En cas de réalisation, la valorisation des actifs telle que prévue au protocole est représentative d'une valeur de marché.

Échéancier des crédits-bails

en milliers d'euros	12/2007	12/2006	12/2005 (2 mois)
Redevances prises en charge dans l'exercice	2 555	1 187	269
Redevances restantes à prendre en charge			
À moins d'un an	2 984	1 815	1 388
Entre un et cinq ans	10 282	5 680	5 642
À plus de cinq ans	3 437	4 363	5 798
Crédit-bail	**16 703**	**11 858**	**12 828**

Décomposition des crédits-bails si la société avait financé ces biens à l'origine

en milliers d'euros	Terrain	Construction	Total
Valeur brute	45 700	30 421	76 121
Amortissement 2006	0	(463)	(463)
Amortissement de l'exercice		(622)	(622)
Valeur nette des biens en crédit-bail	**45 700**	**29 336**	**75 036**

Par ailleurs, il est précisé que :

- Mercialys n'utilise pas d'instruments financiers dérivés ;
- aucun nantissement, hypothèque ou sûreté réelle ne porte sur un des actifs de Mercialys ;
- Mercialys a reçu des sociétés apporteuses les garanties usuelles en matière de transfert de biens immobiliers lors de l'apport 2005 ;
- 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	12/2007	12/2006	12/2005 (2 mois)
Actif			
Titres de participation	55 416	38 457	30 327
Clients	484	5 001	1 036
Comptes courants des sociétés apparentées	71 179	129 532	238 198
Créances diverses	533	0	0
Passif			
Dettes fournisseurs	3 428	2 854	1 165
Comptes courants des sociétés apparentées	2 737	2 014	1 591
Résultat			
Produits financiers	7 430	9 538	938
Charges financières	95	940	(7)

NOTE 16 RÉMUNÉRATIONS

Les rémunérations brutes allouées aux organes d'administration et de direction se sont élevées à 641 milliers d'euros, contre 673 milliers d'euros au 31 décembre 2006.

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 EN MILLIERS D'EUROS

Sociétés	Siège social	Siren	Capitaux propres [1]		Quote-part du capital détenu en %	Valeur d'inventaire en euros des titres détenus		Avances et prêts consentis	Chiffre d'affaires HT exercice 2007	Résultat (+ ou –) exercice 2007 [1]	Dividendes Comptabilisés
			Capital	Autres capitaux propres		Brute	Nette				Encaissés
SCI Kerbernard	1, esplanade de France 42000 Saint-Étienne	777 501 396	451	2 072	98,31	24 430	24 430	–	2 055	2 072	1 776
SCI Bourg-en-Bresse	1, esplanade de France 42000 Saint-Étienne	431 412 113	914	1 021	96,47	3 272	3 272	864	253	1 021	147
SCI Toulon Bon Rencontre	1, esplanade de France 42000 SaintÉtienne	431 413 012	572	942	96,67	2 588	2 588	–	222	174	162
SAS Point Confort	1, esplanade de France 42000 Saint-Étienne	306 139 064	154	6 013	100	8 130	8 130	1 261	585	371	315
SCI La Diane	1, esplanade de France 42000 Saint-Étienne	424 153 815	4	583	100	16 906	16 906	–	944	583	–
SAS Mery 2	10, rue Cimarosa 75116 Paris	494 334 568	38	–	100	38	38	–	–	–	–
SCI PDP	10, rue Cimarosa 75116 Paris	501 644 470	16	–	10	2	2	–	–	–	–
SAS Corin Asset Management [2]	Centre cial La Rocade 20600 Furiani	492 107 990	37	8	40	15	15	–	745	8	0
SAS Mercialys Gestion	1, esplanade de France 42000 Saint-Étienne	484 531 561	37	24	100	37	37	1 350	4 439	44	0
TOTAL						**55 418**	**55 418**				

(1) Sous réserve d'approbation des comptes.

NOTE 19 RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	Décembre 2007	Décembre 2006	Décembre 2005	Octobre 2005	Décembre 2004
Situation financière en fin d'exercice					
– Capital social (en milliers d'euros)	75 149,9	72 919,0	72 919,0	72 919,0	38,0
– Nombre d'actions émises	75 149 959	72 918 918	72 918 918	72 918 918	38 113
Résultat global des opérations effectuées (en milliers d'euros)					
– Chiffre d'affaires hors taxes	96 382,7	79 633,0	11 428,5	3 247,7	0,0
– Résultat avant impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	84 405,8	75 509,0	9 845,1	2 938,6	0,36
– Impôt sur les bénéfices	1 301,0	2 363,0	336,3	782,4	0,1
– Participation des salariés	18,0	18,0	0,0	0,0	0,0
– Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	68 407,1	59 168,0	7 260,0	1 529,3	0,24
– Montant total distribué aux actionnaires	60 871,5	51 772,0	43 022,0	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	0,0	1,00	0,13	0,03	0,01
– Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	0,91	0,81	0,10	0,02	0,01
– Dividende distribué à chaque action	0,81	0,71	0,59	0,00	0,00
Personnel					
– Nombre de salariés (équivalence plein temps)	7,0	6,0	4,0	0,0	0,0
– Montant de la masse salariale (en milliers d'euros)	1 269,1	947,0	129,0	0,0	0,0
– Montant versé au titre des avantages sociaux, Sécurité sociale et œuvres sociales (en milliers d'euros)	490,5	384,0	40,0	0,0	0,0

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et les engagements réglementés

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

I. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS AUTORISÉS AU COURS DE L'EXERCICE

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et des engagements 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 et engagements, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux 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 R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; 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.

CONTRAT DE LICENCE DE MARQUES AVEC LA SOCIÉTÉ CASINO, GUICHARD-PERRACHON

Personnes concernées : Madame Catherine Soubie, Monsieur Pierre Féraud, société Casino, Guichard-Perrachon

Date d'autorisation du Conseil d'administration : 26 avril 2007

Date de conclusion de la convention : 24 mai 2007

Durée de la convention : 10 années, renouvelable tacitement

Nature, objet et modalités de la convention : Au titre de cette convention, Casino, Guichard-Perrachon concède à votre Société, à titre gratuit, un droit d'exploitation non exclusif, sur le seul territoire français, portant sur la marque verbale « Nacarat », la marque semi-figurative NACARAT, la marque verbale « Beaulieu » et la marque semi-figurative BEAULIEU promenade pour une promenade.

Mercialys bénéficie d'un droit prioritaire d'achat de ces marques en cas d'intention de vente par Casino, Guichard-Perrachon.

ACQUISITION D'UN LOCAL COMMERCIAL SEPHORA À PARIS SAINT-DIDIER AUPRÈS DE LA SOCIÉTÉ L'IMMOBILIÈRE GROUPE CASINO

Personnes concernées : Monsieur Jacques Ehrmann, société L'Immobilière Groupe Casino

Date d'autorisation du Conseil d'administration : 14 juin 2007

Date de conclusion de la convention : 29 juin 2007

Nature, objet et modalités de la convention : L'Immobilière Groupe Casino a cédé à votre Société des lots de copropriété correspondant à un local commercial loué à Sephora, situé au sein de la galerie marchande de Paris Saint-Didier, représentant une surface de vente de 251,84 m² pour un prix, acte en mains, de 4 628,0 milliers d'euros correspondant à un taux de capitalisation de 6,1 %.

ACQUISITION DE LOCAUX COMMERCIAUX DANS LES CENTRES COMMERCIAUX DE VILLENAVE-D'ORNON (33) ET DE SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS (MORLAIX, 29)

Personnes concernées : Monsieur Jacques Ehrmann, société L'Immobilière Groupe Casino

Date d'autorisation du Conseil d'administration : 14 juin 2007

Date de conclusion de la convention : 13 juillet 2007

Nature, objet et modalités de la convention : L'Immobilière Groupe Casino a cédé à votre Société :

- des lots de copropriété correspondant à quatre locaux commerciaux implantés dans le centre commercial de Villenave-d'Ornon (Gironde), d'une surface globale de 2 377 m² et générant un montant annuel de loyers HT de 268 855 euros ;
- des lots de copropriété correspondant à dix locaux commerciaux implantés dans le centre commercial Saint-Martin-des-Champs (Morlaix), d'une surface totale de 1 624 m² et générant un montant annuel de loyers HT de 255 863 euros.

Ces acquisitions sont intervenues pour des prix respectifs de 3 840,8 milliers d'euros et 3 818,9 milliers d'euros, déterminés sur la base d'un taux de capitalisation de 6,9 %, étant précisé que le prix de cession sera révisé à la hausse en cas de déclenchement du loyer variable les deux premières années de la prise d'effet de la clause de loyer variable additionnel. Ce complément de prix est égal au loyer variable additionnel capitalisé à 6,9 %.

ACQUISITION DE LA GALERIE MARCHANDE DE SAINT-BENOÎT (ÎLE DE LA RÉUNION) AUPRÈS DE LA SOCIÉTÉ CCR SARL

Personnes concernées : Madame Catherine Soubie, Monsieur Pierre Féraud, société Casino, Guichard-Perrachon

Date d'autorisation du Conseil d'administration : 21 décembre 2007

Date de conclusion de la convention : 21 décembre 2007

Nature, objet et modalités de la convention : Par cet acte du 21 décembre 2007, votre Société a acquis, pour un prix de 9 250,0 milliers d'euros, des biens et droits immobiliers, composés de dix-neuf locaux commerciaux d'une superficie totale de 2 015 m^2, correspondant à la galerie marchande dont la société CCR SARL était propriétaire à Saint-Benoît à La Réunion.

CONVENTION DE PRESTATION DE CONSEIL À CONSENTIR PAR MERCIALYS GESTION AUX SOCIÉTÉS L'IMMOBILIÈRE GROUPE CASINO, IGC PROMOTION ET MERCIALYS

Personne concernée : Monsieur Jacques Ehrmann

Date d'autorisation du Conseil d'administration : 25 juillet 2007

Date de conclusion de la convention : 25 juillet 2007

Durée de la convention : 6 années, tacitement renouvelable

Nature, objet et modalités de la convention : Dans le cadre du programme de création de valeur immobilière et commerciale (« Projet Alcudia »), les sociétés Mercialys, L'Immobilière Groupe Casino et IGC Promotion ont conclu une convention de prestation de conseil avec la société Mercialys Gestion qui a constitué une équipe composée de spécialistes de la valorisation de patrimoines immobiliers.

Dans le cadre du contrat, Mercialys Gestion intervient comme assembleur et coordinateur d'un projet transversal.

Les sociétés Mercialys, L'Immobilière Groupe Casino et IGC Promotion assurent la maîtrise d'œuvre de la réflexion et des prestations confiées. Elles mettent également en œuvre les plans d'action définis en commun et assurent la maîtrise d'ouvrage des travaux.

Au titre de l'exécution de cette convention en 2007, votre Société a supporté une charge HT de 313,0 milliers d'euros.

ASSURANCE PERTE D'EMPLOI ET REGIME DE PREVOYANCE ET DE RETRAITE DES DIRIGEANTS

Lors de sa réunion du 20 février 2008, le Conseil d'administration de votre société a autorisé les engagements pris en faveur de ses dirigeants en matière de garantie sociale en cas de perte d'emploi et de prévoyance.

Au titre de l'assurance perte d'emploi, les cotisations afférentes à l'exercice 2007 s'élèvent à 3 757 euros pour le Président-Directeur Général et à 4 071 euros pour le Directeur Général Délégué. Ces versements constituent des avantages en nature soumis à cotisations sociales.

Au titre du régime de prévoyance, identique pour l'ensemble des collaborateurs du groupe CASINO, les cotisations patronales relatives à l'exercice 2007 s'établissent à 1 394 euros pour le Président-Directeur Général et à 4 181 euros pour le Directeur Général Délégué.

En outre, le Président-Directeur Général et le Directeur Général Délégué bénéficient des engagements répondant aux caractéristiques des régimes collectifs et obligatoires de retraites dont les cotisations résultent d'accords paritaires nationaux.

II. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVÉS AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et des engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

INDEMNITÉ DE RUPTURE DE MONSIEUR GÉRY ROBERT-AMBROIX

Monsieur Géry Robert-Ambroix, Directeur Général Délégué de Mercialys, disposait, 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. Cette disposition n'a pas trouvé à s'appliquer.

CONVENTION DE PARTENARIAT CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ CASINO, GUICHARD-PERRACHON LE 8 SEPTEMBRE 2005

Aux termes de cette 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 en 2007 est ramené de 8 % à 6,9 % pour les galeries marchandes et de 8,5 % à 7,3 % pour les moyennes surfaces isolées.

Dans le cadre de cette convention, votre société a exercé son option d'achat :

- au titre d'une opération de promotion, sur deux moyennes surfaces d'une superficie totale de 2000 m², sises à Château d'Olonne (85), pour un prix, acte en main, de 2 463,8 milliers d'euros et dont l'achèvement est prévu en 2008 ;
- au titre d'une d'acquisition, effectivement réalisée en 2007, sur un bien immobilier, sis à Annecy-Seynod (74), d'une superficie de 13 157 m² dont la promotion a été réalisée par le Groupe Casino. L'investissement correspondant, acte en main, s'élève à 16 411,0 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 126 813,5 milliers d'euros à l'ouverture de l'exercice, s'établit à 67 615,0 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 4 084,1 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 Mercialys un droit d'exploitation, non exclusif, sur le territoire français portant sur la marque « Cap Costières ».

Lyon et Paris, le 2 avril 2008

Les Commissaires aux comptes

Ernst & Young Audit
Jean-Luc Desplat

Cabinet Didier Kling & Associés
Didier Kling, Bernard Roussel

11 Assemblée générale extraordinaire

11.1 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'Assemblée générale extraordinaire est appelée à délibérer sur le renouvellement des autorisations conférées au Conseil d'administration venant à échéance relatives à la faculté :

- de consentir des options d'achat ou de souscription d'actions et/ou d'attribuer gratuitement des actions de la Société au profit des salariés et dirigeants du Groupe ;
- de réduire le capital social par annulation d'actions de la Société détenues en propre.

11.1.1 Autorisation de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions

Les autorisations conférées au Conseil d'administration par l'Assemblée générale extraordinaire du 26 septembre 2005 à l'effet de consentir des options d'achat ou de souscription d'actions de la Société au profit des salariés et des mandataires sociaux de la société et des sociétés qui lui sont liées, viennent à échéance le 25 novembre 2008. Il vous est proposé de les renouveler par anticipation pour une durée de trente-huit mois afin de permettre à votre société de poursuivre sa politique d'association et de prise en compte du mérite des cadres et des dirigeants du Groupe.

Le nombre total d'options de souscription pouvant être consenties ne pourrait donner le droit de souscrire à un nombre d'actions supérieur à 3 % du nombre total des actions de la société au moment où ces options seraient consenties, sans qu'il soit tenu compte de celles déjà conférées, en vertu des autorisations précédentes et non encore exercées.

Concernant les options d'achat, le nombre total d'options pouvant être consenties ne pourrait être supérieur à 10 % du nombre d'actions ordinaires au moment où les options seraient consenties, compte tenu des options d'achat précédemment conférées et non encore exercées.

Le prix de souscription des actions ne pourrait pas être inférieur à la moyenne des premiers cours cotés aux vingt séances de Bourse précédant le jour où les options seraient consenties. Concernant les options d'achat, le prix de souscription ne pourrait pas également être inférieur au cours moyen d'achat des actions détenues par la société au titre des articles L. 225-208 et L. 225-209 du Code de commerce.

Le délai pendant lequel les options devraient être exercées ne pourrait être supérieur à sept ans.

Les options consenties dans le cadre de la précédente autorisation sont décrites à la page 179.

Il est rappelé que le Conseil d'administration a été autorisé par l'Assemblée générale extraordinaire du 26 avril 2007, dans les conditions prévues par la loi, avec faculté de subdélégation en application des articles L.225-129-2 et L.225-129-6 du Code de commerce, à procéder à une augmentation de capital social dont la souscription serait réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la société Mercialys et des sociétés qui lui sont liées, pour une période de vingt-six mois, soit jusqu'au 25 juin 2009. Cette autorisation étant toujours valable, il n'est pas demandé à l'Assemblée générale de la renouveler.

11.1.2 Autorisation d'attribuer des actions gratuites

En vue de pouvoir faire bénéficier les salariés et les dirigeants du Groupe des dispositions introduites par la loi de finances pour 2005 à l'effet d'encourager l'actionnariat salarié, l'Assemblée générale extraordinaire du 26 septembre 2005 a autorisé votre Conseil d'administration à procéder, à leur profit ou à certains d'entre eux, à l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre de la Société. Cette autorisation venant à échéance le 25 novembre 2008, il vous est proposé de la renouveler par anticipation pour une durée de trente-huit mois.

Le nombre total d'actions pouvant être attribué en vertu de cette délégation ne pourrait être supérieur à 1 % du capital au jour de la décision du Conseil d'administration.

Les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions seraient fixés par le Conseil d'administration. L'attribution des actions à leurs bénéficiaires serait définitive au terme d'une période minimale de deux ans, la durée de l'obligation de conservation des actions par les bénéficiaires étant fixée à deux ans minimum à compter de l'attribution définitive des actions.

Les attributions d'actions gratuites effectuées dans le cadre de la précédente autorisation sont décrites à la page 179.

11.1.3 Autorisation de réduire le capital social par annulation d'actions de la Société détenues en propre

L'autorisation conférée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale des actionnaires du 26 septembre 2005 à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions de la Société acquises dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce vient à échéance le 25 septembre 2008.

Nous vous proposons de la renouveler pour une durée de trois années.

Nous vous informons que le Conseil d'administration n'a pas mis en œuvre l'autorisation précédemment conférée.

11.2 RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

11.2.1 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur l'ouverture d'options d'achat et/ou de souscription d'actions au bénéfice des salariés et des membres du personnel

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société Mercialys et en exécution de la mission prévue par les articles L. 225-177 et R. 225-144 du Code de commerce, nous avons établi le présent rapport sur l'ouverture d'options d'achat et/ou de souscription d'actions au bénéfice des salariés et mandataires sociaux de la société ou des sociétés ou groupements visés à l'article L. 225-180 de ce même Code.

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport sur les motifs de l'ouverture des options d'achat et/ou de souscription d'actions ainsi que sur les modalités proposées pour la fixation du prix d'achat et/ou de souscription. Il nous appartient de donner notre avis sur les modalités proposées pour la fixation du prix d'achat et/ou de souscription.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette opération. Ces diligences ont consisté à vérifier que les modalités proposées pour la fixation du prix d'achat et/ou de souscription sont mentionnées dans le rapport du Conseil d'administration, qu'elles sont conformes aux dispositions prévues par les textes, de nature à éclairer les actionnaires et qu'elles n'apparaissent pas manifestement inappropriées.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités proposées.

Lyon et Paris, le 2 avril 2008

Les Commissaires aux comptes

Ernst & Young Audit
Jean-Luc Desplat

Cabinet Didier Kling & Associés
Didier Kling, Bernard Roussel

11.2.2 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre au profit des salariés ou des mandataires sociaux

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société Mercialys et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, nous avons établi le présent rapport sur le projet d'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre à concurrence d'un montant maximal représentant 1 % du nombre total des actions de la société au moment de l'attribution, au profit des salariés ou mandataires sociaux de la société et des sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce.

Votre Conseil d'administration vous propose de l'autoriser à attribuer gratuitement des actions existantes ou à émettre. Il lui appartient d'établir un rapport sur cette opération à laquelle il souhaite pouvoir procéder. Il nous appartient de vous faire part, le cas échéant, de nos observations sur les informations qui vous sont ainsi données sur l'opération envisagée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier que les modalités envisagées et données dans le rapport du Conseil d'administration s'inscrivent dans le cadre des dispositions prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du Conseil d'administration portant sur l'opération envisagée d'attribution gratuite d'actions.

Lyon et Paris, le 2 avril 2008

Les Commissaires aux comptes

Ernst & Young Audit
Jean-Luc Desplat

Cabinet Didier Kling & Associés
Didier Kling, Bernard Roussel

11.2.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur le projet de réduction du capital par annulation d'actions

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société Mercialys et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209, alinéa 7, du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette opération. Ces diligences ont consisté à examiner si les causes et les conditions de la réduction du capital envisagée sont régulières.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'achat par votre société, dans la limite de 10 % de son capital, de ses propres actions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209, alinéa 4, du Code de commerce. Cette autorisation d'achat proposée par ailleurs à l'approbation de votre Assemblée générale, sous la seizième résolution, serait donnée pour une période de dix-huit mois.

Votre Conseil vous demande de lui déléguer, pour une période de trois ans, au titre de la mise en œuvre de l'autorisation d'achat par votre Société de ses propres actions, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de vingt-quatre mois, les actions ainsi achetées.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, étant rappelé que celle-ci ne peut être réalisée que dans la mesure où votre Assemblée approuve au préalable l'opération d'achat, par votre société, de ses propres actions.

Lyon et Paris, le 2 avril 2008

Les Commissaires aux comptes

Ernst & Young Audit
Jean-Luc Desplat

Cabinet Didier Kling & Associés
Didier Kling, Bernard Roussel

12 Résolutions

Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

Première résolution

(Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2007)

L'Assemblée générale ordinaire, connaissance prise des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007 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 68 407 165,68 euros.

Elle prend acte, en outre, du virement au compte « report à nouveau », des sommes correspondant aux dividendes et aux acomptes sur dividende alloués aux actions détenues par la Société au jour de leur mise en paiement, représentant un montant total de 48 723,03 euros.

Elle prend acte également du prélèvement sur le compte « prime d'apport », conformément à la décision prise par l'Assemblée générale extraordinaire du 21 décembre 2007, des frais, des droits, des impôts et des honoraires occasionnés par l'apport des sociétés Vindémia, Fim Colimo, SCI Oméga et SCI Timur, représentant un montant total de 517 157,34 euros.

Deuxième résolution

(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2007)

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 2007 tels qu'ils lui sont présentés et faisant ressortir un résultat net de l'ensemble consolidé, part du Groupe, de 71 549 milliers d'euros.

Troisième résolution

(Affectation du résultat de l'exercice – Fixation du dividende)

L'Assemblée générale ordinaire, sur la proposition du Conseil d'administration, décide d'affecter ainsi qu'il suit le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2007 :

	en euros
Bénéfice de l'exercice	68 407 165,68
Dotation de la réserve légale	(3 420 358,28)
Report à nouveau	4 532 583,89
Bénéfice distribuable	**69 519 391,29**
Dividendes aux 75 149 959 actions	60 871 466,79
Affectation au compte « report à nouveau »	8 647 924,50
Chaque action recevra un dividende de	0,81

Le solde du dividende, d'un montant de 0,45 euro par action, revenant aux actions ayant bénéficié de l'acompte sur dividende d'un montant de 0,36 euro par action versé le 4 octobre 2007 sera mis en paiement le 13 mai 2008. Il en sera de même du dividende, d'un montant de 0,81 euro par action, revenant aux actions émises le 21 décembre 2007 en rémunération des apports effectués par le groupe Vindémia.

Pour l'acompte sur dividende de 0,36 euro, la distribution au titre du secteur exonéré représente 100 % de ce montant. Pour le solde du dividende de 0,45 euro, la distribution au titre du secteur exonéré représente 99,90 % de ce montant et celle au titre du secteur taxable en représente 9,10 %. Pour la totalité du dividende, la distribution au titre du secteur exonéré représente 94,94 % de ce montant et celle au titre du secteur taxable représente 5,06 %.

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

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 que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice clos le	Dividende par action	Dividende distribué éligible à l'abattement de 40 %	Dividende distribué non éligible à l'abattement de 40 %
31 décembre 2006	0,71 euro	0,71 euro	Néant
31 décembre 2005	0,59 euro	0,11 euro	0,48 euro (1)
31 octobre 2005	Néant	Néant	Néant

(1) 99,06 % de ce montant 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 solde, soit 0,94 % de ce montant, est éligible à l'abattement de 40 %.

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

(Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Bernard Bouloc)

L'Assemblée générale ordinaire renouvelle Monsieur Bernard Bouloc dans son mandat d'administrateur pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2011 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Sixième résolution

(Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Jacques Dumas)

L'Assemblée générale ordinaire renouvelle Monsieur Jacques Dumas dans son mandat d'administrateur pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2011 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Septième résolution

(Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Jacques Ehrmann)

L'Assemblée générale ordinaire renouvelle Monsieur Jacques Ehrmann dans son mandat d'administrateur pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2011 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Huitième résolution

(Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Pierre Féraud)

L'Assemblée générale ordinaire renouvelle Monsieur Pierre Féraud dans son mandat d'administrateur pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2011 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Neuvième résolution

(Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Gérard Koenigkheit)

L'Assemblée générale ordinaire renouvelle Monsieur Gérard Koenigkheit dans son mandat d'administrateur pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2011 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Dixième résolution

(Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Philippe Moati)

L'Assemblée générale ordinaire renouvelle Monsieur Philippe Moati dans son mandat d'administrateur pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2011 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Onzième résolution

(Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Éric Sasson)

L'Assemblée générale ordinaire renouvelle Monsieur Éric Sasson dans son mandat d'administrateur pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2011 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Douzième résolution

(Renouvellement du mandat d'administrateur de Madame Catherine Soubie)

L'Assemblée générale ordinaire renouvelle Madame Catherine Soubie dans son mandat d'administrateur pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2011 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Treizième résolution

(Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Pierre Vaquier)

L'Assemblée générale ordinaire renouvelle Monsieur Pierre Vaquier dans son mandat d'administrateur pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2011 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Quatorzième résolution

(Renouvellement du mandat d'administrateur de la société Casino, Guichard-Perrachon)

L'Assemblée générale ordinaire renouvelle la société Casino, Guichard-Perrachon dans son mandat d'administrateur pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2011 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Quinzième résolution

(Renouvellement du mandat d'administrateur de la société L'Immobilière Groupe Casino)

L'Assemblée générale ordinaire renouvelle la société L'Immobilière Groupe Casino dans son mandat d'administrateur pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2011 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Seizième 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 soumise sous la vingtième 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 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 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 42 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 29 février 2008, le nombre maximal d'actions pouvant être acquis par la Société, déduction faite des 61 972 actions détenues en propre et sauf à les avoir annulées ou cédées au préalable, s'élève à

7 508 798, représentant 9,99 % du capital. Le montant maximal susceptible d'être payé par la Société dans l'hypothèse d'achat au prix maximum s'élèverait à 315 369 516 euros.

L'autorisation conférée au Conseil d'administration est donnée pour une durée de dix-huit mois. Elle met fin et remplace celle précédemment accordée par la huitième résolution de l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2007.

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 initiés 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 des ventes d'actions, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers et toutes autres formalités et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire.

Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

Dix-septième résolution

(Autorisation de consentir des options d'achat d'actions)

L'Assemblée générale extraordinaire, connaissance prise des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'administration à consentir, en une ou plusieurs fois, des options d'achat sur les actions de la Société provenant d'achats effectués par la Société dans les conditions prévues par la loi, au profit des salariés et des mandataires sociaux de la Société ou des sociétés ou groupements visés à l'article L. 225-180 du Code de commerce.

Le nombre total d'options pouvant être consenties dans le cadre de la présente autorisation ne pourra être supérieur à 10 % du nombre total des actions de la Société au moment où les options seront consenties compte tenu, le cas échéant, des options d'achat précédemment conférées et non encore exercées.

Le prix d'achat des actions par les bénéficiaires ne pourra être inférieur ni à la moyenne des premiers cours cotés aux vingt séances de Bourse précédant le jour où les options seront consenties ni au cours moyen d'achat des actions détenues par la Société au titre des articles L. 225-208 et L. 225-209 du Code de commerce. Le délai pendant lequel les options devront être exercées ne pourra être supérieur à sept ans.

Si, pendant la période durant laquelle les options consenties pourront être exercées, la Société réalise l'une des opérations financières prévues par la loi, le Conseil d'administration devra procéder, dans les conditions réglementaires, à un ajustement du nombre et du prix des actions susceptibles d'être achetées par l'exercice des options consenties.

Tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'administration pour, notamment :

- désigner les bénéficiaires des options ;
- arrêter le nombre d'options consenties à chacun d'eux et les conditions d'octroi des options ;
- fixer, dans les limites sus-indiquées, le prix d'achat des actions et le délai pendant lequel les options pourront être exercées ;
- fixer les conditions d'exercice et imposer, le cas échéant, un délai pendant lequel les options ne pourront être exercées et/ou un délai pendant lequel les actions acquises ne pourront pas être cédées, sans que ce délai puisse excéder trois ans à compter de la levée des options ;
- suspendre temporairement l'exercice des options dans certains cas ;
- prendre toutes décisions nécessaires dans le cadre de la présente autorisation, consentir toutes délégations et, généralement, faire tout ce qui est nécessaire.

Le Conseil d'administration informera chaque année l'Assemblée générale ordinaire des opérations réalisées dans le cadre de la présente autorisation.

La présente autorisation est donnée pour une durée de trente-huit mois à compter de la présente Assemblée. Elle met fin et remplace celle précédemment accordée par la vingt-neuvième résolution de l'Assemblée générale extraordinaire du 26 septembre 2005.

Dix-huitième résolution

(Autorisation de consentir des options de souscription d'actions)

L'Assemblée générale extraordinaire, connaissance prise des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux

comptes, autorise le Conseil d'administration à consentir, en une ou plusieurs fois, des options de souscription d'actions au profit des salariés et des mandataires sociaux de la Société ou des sociétés ou groupements visés à l'article L. 225-180 du Code de commerce.

Le nombre total d'options pouvant être consenties dans le cadre de la présente autorisation ne pourra donner le droit de souscrire à un nombre d'actions supérieur à 3 % du nombre total des actions de la Société au moment où ces options seront consenties, sans qu'il soit tenu compte, le cas échéant, des options de souscription précédemment conférées et non encore exercées.

Le prix de souscription des actions ne pourra être inférieur à la moyenne des premiers cours cotés aux vingt séances de Bourse précédant le jour où les options seront consenties et le délai pendant lequel les options devront être exercées ne pourra être supérieur à sept ans.

Les actionnaires renoncent expressément, au profit des bénéficiaires des options, à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises au fur et à mesure des levées d'options.

Si pendant la période durant laquelle les options consenties pourront être exercées, la Société réalise l'une des opérations financières prévues par la loi, le Conseil d'administration devra procéder, dans les conditions réglementaires, à un ajustement du nombre et du prix des actions susceptibles d'être souscrites par l'exercice des options consenties.

Tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'administration pour, notamment :

- désigner les bénéficiaires des options ;
- arrêter le nombre d'options consenties à chacun d'eux et les conditions d'octroi des options ;
- fixer, dans les limites sus-indiquées, le prix de souscription des actions et le délai pendant lequel les options pourront être exercées ;
- fixer les conditions d'exercice et imposer, le cas échéant, un délai pendant lequel les options ne pourront être exercées et/ou un délai pendant lequel les actions souscrites ne pourront pas être cédées, sans que ce délai puisse excéder trois ans à compter de la levée des options ;
- suspendre temporairement l'exercice des options dans certains cas ;

En outre, tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'administration pour :

- suspendre temporairement l'exercice des options en cas de réalisation d'opérations impliquant le détachement d'un droit de souscription ;
- imputer les frais d'augmentation de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations ;
- prendre toutes décisions nécessaires dans le cadre de la présente autorisation, consentir toutes délégations ;
- constater la ou les augmentations de capital résultant de l'exercice des options, modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui est nécessaire.

Le Conseil d'administration informera chaque année l'Assemblée générale ordinaire des opérations réalisées dans le cadre de la présente autorisation.

La présente autorisation est donnée pour une durée de trente-huit mois à compter de la présente Assemblée. Elle met fin et remplace celle précédemment accordée par la trentième résolution de l'Assemblée générale extraordinaire du 26 septembre 2005.

Dix-neuvième résolution

(Autorisation conférée au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions de la Société au profit du personnel ou des mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées)

L'Assemblée générale extraordinaire, connaissance prise des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes,

- autorise le Conseil d'administration, conformément et dans les conditions prévues par les dispositions des articles L. 225-197-1 à L. 225-197-5 du Code de commerce, à procéder, en une ou plusieurs fois, au profit des membres du personnel salarié de la Société ou de certaines catégories d'entre eux, et/ou au profit des dirigeants visés à l'article L. 225-197-1 II du Code de commerce, ainsi qu'aux membres du personnel salarié et aux dirigeants des sociétés ou des groupements d'intérêt économique liés à la Société dans les conditions prévues à l'article L. 225-197-2 du Code de commerce, à l'attribution gratuite d'actions de la Société, existantes ou à émettre ;
- décide que le nombre total des actions qui pourront être attribuées ne pourra excéder 1 % du nombre total des actions de la Société au moment de l'attribution.

L'Assemblée générale autorise le Conseil d'administration, à procéder, alternativement ou cumulativement, dans la limite fixée à l'alinéa précédent :

- à l'attribution d'actions provenant de rachats effectués par la Société dans les conditions prévues aux articles L. 225-208 et L. 225-209 du Code de commerce, et/ou ;
- à l'attribution d'actions à émettre par voie d'augmentation de capital ; dans ce cas, l'Assemblée générale autorise le Conseil d'administration à augmenter le capital social du montant nominal maximum correspondant au nombre d'actions attribuées, prend acte et décide, en tant que de besoin, que l'attribution des actions aux bénéficiaires désignés par le Conseil d'administration emporte, au profit desdits bénéficiaires, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription sur les actions à émettre.

L'Assemblée générale :

- fixe à deux années, à compter de la date à laquelle les droits d'attribution seront consentis par le Conseil d'administration, la durée minimale de la période d'acquisition au terme de laquelle ces droits seront définitivement acquis à leurs bénéficiaires, étant rappelé que ces droits sont incessibles jusqu'au terme de cette période, conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-3 du Code de commerce ; toutefois, en cas de décès du bénéficiaire, ses héritiers pourront demander l'attribution des actions dans un délai de six mois à compter du décès ;
- fixe à deux années, à compter de leur attribution définitive, la durée minimale de conservation des actions par leurs bénéficiaires.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, dans les limites ci-dessus fixées, à l'effet :

- de déterminer l'identité des bénéficiaires, ou la ou les catégories de bénéficiaires des attributions d'actions, étant rappelé qu'il ne peut être attribué d'actions aux salariés et aux mandataires sociaux détenant chacun plus de 10 % du capital social, et que l'attribution d'actions gratuites ne peut avoir pour effet de faire franchir à chacun de ces derniers le seuil de détention de plus de 10 % du capital social ;
- de répartir les droits d'attribution d'actions en une ou plusieurs fois et aux moments qu'il jugera opportuns ;
- de fixer les conditions et les critères d'attribution des actions, tels que, sans que l'énumération qui suit soit limitative, les conditions d'ancienneté, les conditions relatives au maintien du contrat de travail ou du mandat social pendant la durée d'acquisition, et toute autre condition financière ou de performance individuelle ou collective ;
- de déterminer les durées définitives de la période d'acquisition et de durée de conservation des actions dans les limites fixées ci-dessus par l'Assemblée ;
- d'inscrire les actions gratuites attribuées sur un compte nominatif au nom de leur titulaire, mentionnant l'indisponibilité, et la durée de celle-ci ;
- de lever l'indisponibilité des actions durant la période de conservation en cas de licenciement, de mise à la retraite, d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou troisième des catégories prévues par les dispositions de l'article L. 341-4 du Code de la Sécurité sociale, ou de décès ;
- de doter une réserve indisponible, affectée aux droits des attributaires, d'une somme égale au montant total de la valeur nominale des actions susceptibles d'être émises par voie d'augmentation de capital, par prélèvements des sommes nécessaires sur toutes réserves dont la Société a la libre disposition ;
- de procéder aux prélèvements nécessaires sur cette réserve indisponible afin de libérer la valeur nominale des actions à émettre au profit de leurs bénéficiaires ;
- en cas d'augmentation de capital, de modifier les statuts en conséquence, et de procéder à toutes formalités nécessaires ;
- en cas de réalisation d'opérations financières visées par les dispositions de l'article L. 228-99, premier alinéa, du Code de commerce, pendant la période d'acquisition, de mettre en œuvre toutes mesures propres à préserver et ajuster les droits des attributaires d'actions, selon les modalités et les conditions prévues par le 3° dudit article.

Conformément aux dispositions des articles L. 225-197-4 et L. 225-197-5 du Code de commerce, un rapport spécial informera chaque année l'Assemblée générale ordinaire des opérations réalisées conformément à la présente autorisation.

L'Assemblée générale fixe à trente-huit mois le délai pendant lequel le Conseil d'administration pourra faire usage de la présente autorisation. Elle met fin et remplace celle précédemment accordée par la trente et unième résolution de l'Assemblée générale extraordinaire du 26 septembre 2005.

Vingtième résolution

(Autorisation de réduire le capital social par annulation d'actions détenues en propre)

L'Assemblée générale extraordinaire, connaissance prise des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, à procéder à tout moment, en une ou plusieurs fois, à la réduction du capital social par annulation, dans la limite de 10 % du capital social existant à la date de l'annulation (c'est-à-dire ajusté en fonction des opérations intervenues sur le capital social depuis l'entrée en vigueur de la présente résolution), des actions que la Société viendrait à acquérir en vertu d'une autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires et ce, par périodes de vingt-quatre mois.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration à l'effet de réaliser cette ou ces opérations de réduction du capital social dans les limites ci-dessus fixées et notamment constater sa réalisation et imputer la différence entre le prix d'achat des actions et leur valeur nominale sur le poste de réserve ou de prime de son choix, modifier les statuts en conséquence et procéder à toute formalité.

L'autorisation ainsi conférée au Conseil d'administration est valable pour une durée de trois ans à compter de la présente Assemblée générale. Elle met fin et remplace celle précédemment accordée par la vingt-huitième résolution de l'Assemblée générale extraordinaire du 26 septembre 2005.

En conséquence, le Conseil d'administration prendra toutes les mesures nécessaires et effectuera toutes les formalités légales et statutaires pour mener à bonne fin ces opérations et, notamment, procéder à la modification corrélative des statuts.

13 Informations complémentaires

13.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES

13.1.1 Dénomination sociale

La Société a pour dénomination sociale Mercialys.

13.1.2 Registre du commerce et des sociétés

La Société est identifiée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le nº 424 064 707.

13.1.3 Date de constitution et durée de la Société

La Société a été constituée le 26 août 1999 pour une durée qui prendra fin le 31 décembre 2097 sauf dissolution anticipée ou prorogation de cette durée.

13.1.4 Siège social, numéro de téléphone, forme juridique et législation applicable

Le siège social de la Société est situé au 10, rue Cimarosa, 75116 Paris (France) – Tél. : 01 53 70 23 20.

La Société est une société anonyme de droit français à Conseil d'administration, régie notamment par les dispositions du Code de commerce.

13.2 ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS

13.2.1 Objet social (article 3 des statuts)

La Société a pour objet en France ou à l'étranger :

- l'acquisition et/ou la construction de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers en vue de leur location, la gestion, la location, la prise à bail, l'aménagement de tous terrains, biens et droits immobiliers, l'équipement de tous ensembles immobiliers en vue de les louer ; et toutes autres activités connexes ou liées se rattachant à l'activité précitée ; le tout directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés ;
- la participation, par tous moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de prise de tous intérêts et participations, par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, dans toute société, française ou étrangère, immobilière, industrielle, financière ou commerciale notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, de souscriptions ou d'achat de titres ou droits sociaux, d'apports, de fusions, d'alliances, de sociétés en participation, de groupements d'intérêt économique ou autrement ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations, et ;
- d'une façon générale, toutes opérations immobilières, mobilières, commerciales, industrielles et financières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement, en ce compris la possibilité d'arbitrer ses actifs, notamment par voie de vente.

13.2.2 Stipulations statutaires relatives aux organes d'administration et de direction – Règlement intérieur du Conseil d'administration

13.2.2.1 Conseil d'administration

13.2.2.1.1 Composition du Conseil d'administration

(extrait de l'article 14 des statuts)

La Société est administrée par un Conseil d'administration 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.

13.2.2.1.2 Durée des fonctions – Limite d'âge – Remplacement

(extrait des articles 15 et 16 des statuts)

Les membres du Conseil d'administration sont nommés pour trois années, expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat. Ils sont rééligibles au terme de leur mandat.

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 détenues au nominatif. Si, le jour de sa nomination, un administrateur n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis ou si, en cours de mandat, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office s'il n'a pas régularisé sa situation dans le délai de trois mois.

13.2.2.1.3 Organisation, réunions et délibérations du Conseil d'administration

Président – Bureau du Conseil

(extrait 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

(extrait 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. Entre deux Assemblées générales ordinaires, le Conseil d'administration peut procéder à la nomination de censeurs sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée. Le nombre de censeurs ne peut excéder cinq. 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.

Délibérations du Conseil

(extrait de l'article 18 des statuts)

Le Conseil se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et toutes les fois qu'il le juge convenable, au lieu indiqué dans la convocation. Les convocations sont faites par le Président ou, en son nom, par toute personne qu'il désignera ; si le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers des administrateurs en exercice peut demander au Président de le convoquer sur un ordre du jour déterminé. Le Directeur Général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Pour la validité des délibérations du Conseil, la présence effective de la moitié au moins des administrateurs en exercice est nécessaire et suffisante.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents et représentés. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante. Cependant, au cas où le Conseil est composé de moins de cinq membres, les décisions peuvent être prises par deux administrateurs présents, mais d'accord entre eux.

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 aux 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, des recommandations et des avis selon le cas.

Le Conseil autorise, dans les conditions légales, les conventions autres que celles portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce. Conformément à l'article L. 225-35 du Code de commerce, les engagements de cautions, d'avals ou de garanties donnés au nom de la Société font l'objet d'une autorisation du Conseil. Cependant, le Conseil peut autoriser le Directeur Général à donner des cautions, des avals ou des garanties au nom de la Société, dans la limite d'un montant annuel global et, éventuellement, par engagement.

Sous réserve de toute interdiction légale, des délégations de pouvoirs, des mandats ou des fonctions limités à une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées peuvent être conférés à toutes personnes, administrateurs ou autres.

Par ailleurs, le Conseil d'administration de la Société a mis en place, dans un règlement intérieur, un certain nombre de mécanismes visant à encadrer les pouvoirs de la direction de la Société (voir partie « Gouvernement d'entreprise »).

13.2.2.2 Mode d'exercice de la Direction Générale

13.2.2.2.1 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.

13.2.2.2.2 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 des substitutions de pouvoirs pour une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées.

13.2.2.3 Règlement intérieur du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de la Société a adopté le 22 août 2005 et modifié le 30 novembre 2006 et le 21 décembre 2007 un règlement intérieur destiné à préciser les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions légales, réglementaires et statutaires de la Société. Ce règlement figure à la page 82.

Il précise, d'une part, le mode d'organisation et de fonctionnement, les pouvoirs et les attributions du Conseil d'administration et des Comités qu'il a institués en son sein, d'autre part, les modalités de contrôle et d'évaluation de son fonctionnement (voir partie « 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).

13.2.3 Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions

13.2.3.1 Répartition statutaire des bénéfices, paiement des dividendes et acomptes

(extrait des articles 13, 33 et 34 des statuts)

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente, sauf à tenir compte, s'il y a lieu, du montant nominal des actions, de l'état de leur libération, du capital amorti et non amorti et des droits des actions de catégories différentes s'il venait à en être créées.

13.2.3.1.1 Bénéfice – Réserve légale

Sur le bénéfice de l'exercice social, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est obligatoirement fait un prélèvement d'au moins cinq pour cent (5 %) pour constituer un fonds de réserve dit « réserve légale ». Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le montant de la réserve légale atteint le dixième du capital social.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures ainsi que du prélèvement prévu à l'alinéa précédent et de toutes sommes à porter en réserve en application de la loi, et augmenté du report bénéficiaire.

13.2.3.1.2 Dividendes

S'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'approuvés par l'Assemblée générale, l'existence d'un bénéfice distribuable, l'Assemblée générale décide, sur proposition du Conseil d'administration, de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserve ou d'amortissement du capital dont elle règle l'affectation ou l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer sous forme de dividendes. Les sommes mises en réserve peuvent ultérieurement, sur proposition du Conseil d'administration et par décision de l'Assemblée générale, être soit distribuées, soit incorporées au capital. En outre, l'Assemblée générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur des postes de réserve dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

13.2.3.1.3 Acomptes sur dividendes

Le Conseil d'administration peut, avant l'approbation des comptes de l'exercice, mettre en distribution, dans les conditions légales, un ou plusieurs acomptes sur les dividendes.

13.2.3.1.4 Paiement des dividendes et des acomptes

Les modalités de mise en paiement des dividendes et des acomptes sont fixées par l'Assemblée générale ou, à défaut, par le Conseil d'administration dans le délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice.

L'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividendes, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions. La demande de paiement du dividende en actions devra intervenir dans un délai maximal de trois mois après la date de l'Assemblée générale.

13.2.3.2 Nantissement 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.

13.2.4 Modifications du capital et des droits attachés aux actions

(extrait des articles 7 et 8 des statuts)

13.2.4.1 Augmentation de capital

L'Assemblée générale extraordinaire est seule compétente pour décider ou autoriser une augmentation de capital immédiate ou à terme, sauf en cas d'augmentation du capital résultant de la demande faite par tout actionnaire de recevoir en actions le paiement de tout ou partie du dividende ou d'un acompte sur dividende mis en distribution lorsque cette faculté a été accordée aux actionnaires par l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice.

L'Assemblée générale extraordinaire peut déléguer cette compétence au Conseil d'administration conformément à la loi ou lui attribuer les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser, dans le délai légal, l'augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

En cas d'augmentation par émission d'actions à souscrire contre numéraire, un droit de préférence à la souscription de ces actions est réservé, dans les conditions légales, aux propriétaires des actions existantes. Toutefois, les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel et l'Assemblée générale qui décide l'augmentation du capital peut supprimer ce droit préférentiel en respectant les conditions légales.

13.2.4.2 Réduction et amortissement du capital

L'Assemblée générale extraordinaire peut aussi, dans les conditions fixées par la loi, décider ou autoriser le Conseil d'administration à réaliser la réduction du capital social, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment par achat et annulation d'un nombre déterminé d'actions ou au moyen d'un échange des anciennes actions contre de nouvelles actions, d'un nombre équivalent ou moindre, ayant ou non le même nominal et, s'il y a lieu, avec cession ou achat d'actions anciennes pour permettre l'échange et avec ou sans soulte à payer ou à recevoir.

13.2.5 Assemblées générales

13.2.5.1 Forme des Assemblées générales

(extrait des articles 29 et 30 des statuts)

13.2.5.1.1 Assemblée générale ordinaire

L'Assemblée générale ordinaire statue sur les conventions visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce. Elle nomme les administrateurs, ratifie ou rejette les nominations faites à titre provisoire par le Conseil, révoque les administrateurs pour des causes dont elle est seule juge, décide l'attribution de jetons de présence au Conseil d'administration et en fixe le montant. Elle désigne les Commissaires aux comptes. L'Assemblée générale ordinaire ratifie le transfert du siège social dans le même département ou un département limitrophe, lorsqu'il a été décidé par le Conseil d'administration.

L'Assemblée générale ordinaire réunie annuellement approuve, redresse ou rejette les comptes annuels et les comptes consolidés, détermine l'affectation du bénéfice en se conformant aux statuts de la Société et peut décider, dans les conditions légales, d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende ou de l'acompte sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions.

Et généralement, l'Assemblée générale ordinaire statue sur toutes questions qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée extraordinaire.

13.2.5.1.2 Assemblée générale extraordinaire

L'Assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes les modifications autorisées par les lois sur les sociétés.

13.2.5.2 Convocation et pouvoirs de représentation

(extraits des articles 25, 27 et 28 des statuts)

Les Assemblées générales sont convoquées par le Conseil d'administration, ou, en cas de carence, par les Commissaires aux comptes ou encore par un mandataire désigné par le Président du tribunal de commerce statuant en référé, à la demande, soit d'un ou de plusieurs actionnaires réunissant 5 % au moins du capital social, soit d'une association d'actionnaires dans les conditions prévues par l'article L. 225-120 du Code de commerce.

L'ordre du jour des Assemblées générales est arrêté par l'auteur de la convocation. Toutefois, un ou plusieurs actionnaires ont la faculté de requérir, dans les conditions déterminées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, l'inscription 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 est subordonné à l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte si l'actionnaire réside à l'étranger, au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société ou par le mandataire désigné par elle, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

L'inscription ou l'enregistrement comptable des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité est constaté par une attestation de participation délivrée par ce dernier, le cas échéant par voie électronique, en annexe au formulaire de vote à distance ou de procuration ou à la demande de carte d'admission établis au nom de l'actionnaire ou pour le compte de l'actionnaire représenté par l'intermédiaire inscrit. Une attestation est également délivrée à l'actionnaire souhaitant participer physiquement à l'Assemblée et qui n'a pas reçu sa carte d'admission le troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris.

L'actionnaire, à défaut d'assister personnellement à l'Assemblée, peut choisir entre l'une des trois formules suivantes dans les conditions prévues par la loi et les règlements :

- se faire représenter 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 résolutions présentés ou agréés par le Conseil d'administration et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolutions ; pour émettre tout autre vote, l'actionnaire devra faire choix d'un mandataire ayant la qualité d'actionnaire, qui accepte de voter dans le sens indiqué par lui.

13.2.5.3 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 valable-

ment 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 les 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.

13.2.5.4 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. À 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.

13.2.5.5 Droit de vote double

Néant.

13.2.5.6 Limitation des droits de vote

Néant.

13.2.6 Forme des actions et identification des porteurs de titres

(extrait des articles 10 et 11 des statuts)

Les actions sont nominatives jusqu'à leur entière libération. Quand elles sont libérées, elles peuvent, sous réserve de toute disposition légale contraire, être nominatives ou au porteur, au choix des actionnaires.

La propriété des actions, qu'elles soient nominatives ou au porteur, résulte de leur inscription en compte dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les dispositions relatives aux actions sont applicables aux obligations ainsi qu'à toutes valeurs mobilières que la Société viendra à émettre.

La Société peut, dans les conditions réglementaires, demander à tout moment au dépositaire central d'instruments financiers, le nom ou, s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination sociale, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres au porteur, conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans les Assemblées d'actionnaires, le nombre de titres détenus par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions attachées à ces titres ainsi que l'année de naissance ou, s'il s'agit d'une personne morale, l'année de constitution de celle-ci. La Société a également la faculté, au vu de la liste transmise, de demander, soit par l'entremise de cet organisme, soit directement, dans les mêmes conditions, aux personnes figurant sur cette liste et dont elle estime qu'elles pourraient être inscrites pour le compte de tiers, si elles détiennent ces titres pour leur compte ou pour le compte de tiers et, dans ce cas, de lui fournir les renseignements permettant d'identifier ce ou ces tiers cités ci-dessus. À défaut de révélation de l'identité du ou des propriétaires des titres, le vote ou le pouvoir émis par l'intermédiaire inscrit en compte ne sera pas pris en considération.

La Société a enfin la faculté de demander à toute personne morale détenant plus de 2,5 % du capital ou des droits de vote de lui faire connaître l'identité des personnes détenant directement ou indirectement plus du tiers du capital social de cette personne morale ou des droits de vote exercés aux Assemblées générales de celle-ci.

Le défaut de communication par les détenteurs de titres ou les intermédiaires des renseignements sollicités peut entraîner, dans les conditions légales, la suspension, voire la privation, du droit de vote et du droit au paiement du dividende attachés aux actions ou aux titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et pour lesquels ces personnes ont été inscrites en compte.

13.2.7 Franchissements de seuils statutaires

Les dispositions statutaires relatives aux franchissements de seuils sont décrites dans la partie « Vie boursière » (voir page 46).

13.3 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Les statuts, les procès-verbaux des Assemblées générales et les 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.

13.4 CAPITAL SOCIAL

13.4.1 Montant du capital

Au 31 décembre 2007, le capital social s'élevait à 75 149 959 euros divisé en 75 149 959 actions d'une valeur nominale de 1 euro, entièrement libérées. Celui-ci est inchangé au 29 février 2008.

13.4.2 Capital social autorisé et non émis – Autorisations conférées au Conseil d'administration

Le Conseil d'administration bénéficie des autorisations suivantes pouvant conduire à l'émission de titres donnant accès au capital, octroyées par l'Assemblée générale des actionnaires du 26 septembre 2005 et celle du 26 avril 2007 :

Opération	Montant maximal	Durée	Échéance
a) Augmentation de capital avec maintien du DPS(1) par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.	40 millions d'euros (2) (3)	26 mois	25 juin 2009
b) Augmentation du capital avec suppression du DPS(1) par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.	40 millions d'euros (2) (3)	26 mois	25 juin 2009
c) Augmentation de capital par incorporation de réserves, de bénéfices, de primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise.	40 millions d'euros (3)	26 mois	25 juin 2009
d) Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du DPS(1).	10 % du capital (3)	26 mois	25 juin 2009
e) Émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'offre publique sur les titres d'une autre société cotée avec suppression du DPS(1).	40 millions d'euros (2)	26 mois	25 juin 2009
f) 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	25 juin 2009
g) Attribution d'options de souscription d'actions au profit des salariés et des 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	25 novembre 2008
h) Attribution gratuite d'actions au profit et des sociétés qui lui sont liées, des salariés et des mandataires sociaux de la Société	1 % du nombre total des actions de la Société au jour de l'attribution	38 mois	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 contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites.

(3) Le montant global des émissions de titres de créance qui peuvent être réalisées, immédiatement et/ou à terme sur la base des délégations a), b), c) et d), ne peut dépasser 200 millions d'euros ou sa contre-valeur 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), b), c) et d), 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.

Par ailleurs, le Conseil d'administration est autorisé à émettre des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance ou conférant un droit de créance sur la Société et ne donnant pas lieu à augmentation de capital. Le montant nominal total des valeurs mobilières pouvant être émises au titre de cette autorisation ne peut dépasser 200 millions d'euros. Cette autorisation est conférée pour 26 mois à compter du 26 avril 2007, soit jusqu'au 25 juin 2009.

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. Cette autorisation est conférée pour 38 mois à compter du 26 septembre 2005, soit jusqu'au 25 novembre 2008.

Aucune des autorisations conférées n'a été utilisée au cours de l'exercice à l'exception de celles relatives à l'attribution d'options de souscription et d'actions gratuites (voir « Capital potentiel »).

Il est proposé à l'Assemblée générale extraordinaire du 6 mai 2008 de renouveler les autorisations venant à échéance le 25 novembre 2008.

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. Cette autorisation, conférée pour une durée de trois ans à compter du 26 septembre 2005, expire le 25 septembre 2008. Il est proposé à l'Assemblée générale extraordinaire du 6 mai 2008 de renouveler cette autorisation.

13.4.3 Capital potentiel

Faisant usage des autorisations conférées par l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, le Conseil d'administration a mis en place des plans d'options de souscription d'actions et des plans d'attribution gratuite d'actions existantes ou nouvelles. Le détail des différents plans figure dans les tableaux ci-après :

13.4.3.1 Options de souscription d'actions

Date d'attribution	Date à compter de laquelle les options peuvent être exercées	Date d'échéance	Nombre de bénéficiaires à l'origine	Prix de souscription ajusté (en euros)	Nombre d'options attribuées aux mandataires sociaux	Nombre d'options attribuées aux 10 premiers attributaires salariés	Nombre d'options levées au 29/02/2008	Nombre d'options ajusté(*) restant à lever au 29/02/2008
01/12/2005	01/12/2008	31/05/2011	7	20,21	28 300	10 250	–	31 675
27/04/2006	27/04/2009	26/10/2011	6	20,84	15 350	7 000	–	17 850
26/04/2007	26/10/2010	25/10/2012	12	29,52	14 130	17 700	–	26 830

(*) Il correspond au nombre d'options attribuées à l'origine diminué des droits annulés (15 200 options ont été annulées au cours de l'exercice 2007 et aucune du 1er janvier au 29 février 2008).

13.4.3.2 Attributions gratuites d'actions existantes ou nouvelles

Date d'attribution	Date d'acquisition définitive des actions gratuites attribuées	Date à compter de laquelle les actions acquises peuvent être cédées	Nombre de bénéficiaires	Nombre d'actions gratuites attribuées aux mandataires sociaux	Nombre d'actions gratuites attribuées aux 10 premiers attributaires salariés	Nombre total d'actions attribuées ajusté(3) au 29/02/2008
01/12/2005	01/12/2008(1)	01/12/2010	16	5 146	5 322	9 900
27/04/2006	27/04/2009(1)	27/04/2011	16	2 791	4 279	6 179
26/04/2007	26/10/2010(2)	26/10/2012	20	2 569	6 018	10 675
26/04/2007	26/07/2010(2)	26/07/2012	10	–	2 324	2 324

(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.

(2) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à la réalisation d'un critère de performance de l'entreprise apprécié sur une période de deux ans. Ce critère est celui de la croissance des cash-flows opérationnels courants mesurée au 31 décembre 2008 par rapport au 31 décembre 2006.

(3) Il correspond au nombre d'actions attribuées à l'origine diminué des droits annulés (2 773 droits ont été annulés au cours de l'exercice 2007 et aucun du 1er janvier au 29 février 2008).

13.4.3.3 Capital potentiel

Le capital potentiel au 29 février 2008 se décompose de la façon suivante :

Nombre d'actions au 29 février 2008	75 149 959
Options de souscription	76 355
Actions gratuites	29 078
Nombre d'actions potentiel	75 255 392

L'augmentation du nombre de titres représente une dilution potentielle des actions existantes de 0,14 %.

13.4.4 Évolution du capital au cours des cinq dernières années

	Nombre d'actions créées	Montant des variations de capital (en euros) Nominal	Prime (5)	Montants successifs du capital (en euros)	Nombre d'actions cumulé	Valeur nominale par action (en euros)
2003	–	–	–	38 113	38 113	1
2004	–	–	–	38 113	38 113	1
2005						
Émission 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 d'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
2006	–	–	–	72 918 918	72 918 918	1
2007						
Apports en nature 4)	2 231 041	2 231 041	58 007 066	75 149 959	75 149 959	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.

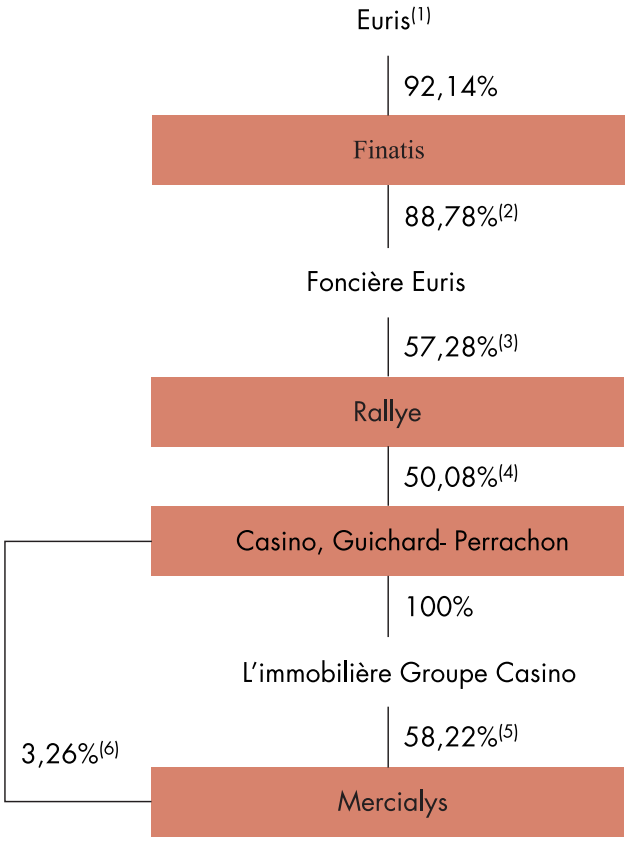
(3) Augmentation de capital en numéraire par appel public à l'épargne réalisée le 14 octobre 2005.

(4) Actions émises, le 21 décembre 2007, en rémunération des apports effectués par différentes sociétés du Groupe Vindémia.

(5) Constatée lors de l'augmentation de capital, avant tous prélèvements autorisés, le cas échéant, par l'Assemblée générale.

13.4.5 Répartition du capital et des droits de vote

La société Mercialys est contrôlée, indirectement, par la société Euris. L'organigramme ci-après montre, à la date du 31 décembre 2007, la position de la Société au sein du Groupe :



(1) La société groupe Euris est controlée par Monsieur Jean-Charles Naori.

(2) 91,07% en droits de vote.

(3) 71,44% en droits de vote.

(4) Actions ordinaires détenues,directement ou indirectement hors autocontrôle, par Rallye et ses filiales représentant 63,10% des droits de vote.

(5) Directement ou indirectement à travers ses filiales (hors autodétention), représentant 58,26% des droits de vote

(6) Directement ou indirectement à travers le groupe Vindémia (hors autodétention), représentant 3,26% des droits de vote.

Société cotée

La répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2005, 2006 et 2007 ainsi qu'au 29 février 2008 est la suivante :

Actionnaires	Situation au 31/12/2005 Nombre d'actions	Situation au 31/12/2005 % du capital et des droits de vote [1]	Situation au 31/12/2006 Actions Nnombre	Actions %	Droits de vote [4] Nombre	Droits de vote [4] %
Groupe Casino	54 902 863	75,29	43 967 863	60,30	43 967 863	60,33
Groupe Generali	–	–	7 373 744	10,11	7 373 744	10,12
SCI Vendôme Commerces [2]	5 447 142	7,47	7 261 200	9,96	7 261 200	9,96
Cardif Assurances Vie [3]	–	–	4 528 771	6,21	4 528 771	6,21
Autodétention [5]	–	–	41 607	0,06	0	0
Public	12 568 913	17,24	9 745 733	13,37	9 745 733	13,37
dont au porteur	*12 565 649*	*17,23*	*9 739 468*	*13,36*	*9 739 468*	*13,36*
dont au nominatif	*3 264*	*0,01*	*6 265*	*0,01*	*6 265*	*0,01*
TOTAL	**72 918 918**	**100,00**	**72 918 918**	**100,00**	**72 877 311**	**100,00**

Actionnaires	Situation au 31/12/2007 Actions Nombre	Actions %	Droits de vote [4] Nombre	Droits de vote [4] %	Situation au 29/02/2008 Actions Nombre	Actions %	Droits de vote [4] Nombre	Droits de vote [4] %
Groupe Casino [6]	46 198 904	61,48	46 198 904	61,53	46 198 904	61,48	46 198 904	61,53
Groupe Generali	7 373 744	9,81	7 373 744	9,82	7 373 744	9,81	7 373 744	9,82
Sci Vendôme Commerces [2]	7 261 200	9,66	7 261 200	9,67	7 261 200	9,66	7 261 200	9,67
Cardif Assurances Vie [3]	5 056 808	6,73	5 056 808	6,73	5 056 808	6,73	5 056 808	6,73
Autodétention [5]	61 128	0,08	–	–	61 972	0,08	–	–
Public	9 198 175	12,24	9 198 175	12,25	9 197 331	12,24	9 197 331	12,25
dont au porteur	*9 190 211*	*12,23*	*9 190 211*	*12,24*	*9 189 406*	*12,23*	*9 189 406*	*12,24*
dont au nominatif	*7 964*	*0,01*	*7 964*	*0,01*	*7 925*	*0,01*	*7 925*	*0,01*
TOTAL	**75 149 959**	**100,00**	**75 088 831**	**100,00**	**75 149 959**	**100,00**	**75 087 987**	**100,00**

(1) Le nombre de droits de vote est égal au nombre d'actions.

(2) Filiale du groupe AXA (actions détenues au porteur).

(3) Groupe BNP Paribas (actions détenues au porteur).

(4) Il s'agit du nombre de droits de vote en Assemblée générale qui est différent de celui publié dans le cadre de la réglementation sur les franchissements de seuils. En effet, dans le cadre de la publication, chaque mois, du nombre total de droits de vote et du nombre d'actions composant le capital social, le nombre total de droits de vote est calculé, conformément à l'article 223-11 du règlement général de l'AMF, sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote (actions autodétenues).

(5) Voir « Programme de rachat » dans la partie « Vie boursière » (page 46).

(6) Au 31 décembre 2007, Casino, Guichard-Perrachon détient 0,29 % du capital et des droits de vote directement et 61,19 % (61,24 % des droits de vote) indirectement à travers sept filiales.

Une seule d'entre elles détient plus de 5 %, il s'agit de la société L'Immobilière Groupe Casino qui détient, directement, 52,59 % du capital (52,63 % des droits de vote) et, indirectement, 5,63 % du capital et des droits de vote.

Au 29 février 2008, Casino, Guichard-Perrachon détient 0,29 % du capital et des droits de vote directement et 61,19 % du capital (61,24 % des droits de vote) indirectement à travers sept filiales. Une seule d'entre elles détient plus de 5 %, il s'agit de la société L'Immobilière Groupe Casino qui détient, directement, 52,59 % du capital (52,63 % des droits de vote) et, indirectement, 5,63 % du capital et des droits de vote.

Les principaux changements intervenus dans la répartition du capital et des droits de vote au cours des trois dernières années sont les suivants :

- en octobre 2005, sont intervenus, d'une part, différents apports immobiliers par différentes sociétés du Groupe Casino et par la SCI Vendôme Commerces, filiale du groupe AXA et, d'autre part, l'introduction en Bourse des actions de la Société ;
- en mars 2006, la société L'Immobilière Groupe Casino a procédé à la cession de 10 935 000 actions par voie de cession de bloc auprès d'investisseurs institutionnels dans le cadre d'un placement privé accéléré avec construction d'un livre d'ordre. Dans ce cadre-là, la SCI Vendôme Commerces a accru sa participation et le groupe Generali et Cardif Assurances sont entrés dans le capital de la Société ;
- en décembre 2007, suite aux apports immobiliers effectués par le Groupe Casino (à travers le groupe Vindémia), celui-ci a augmenté sa participation, diluant d'autant les autres actionnaires.

Au 31 décembre 2007, les actions détenues directement par les organes de direction ou d'administration de Mercialys représentent 62,70 % du capital et 62,75 % des droits de vote en Assemblée générale. À la même date, 71,29 % du capital et 71,35 % des droits de vote étaient contrôlés, directement ou indirectement, par ceux-ci. À la date du 29 février 2008, ces données sont identiques.

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

Les actionnaires 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 » (voir page 46). A la connaissance de la Société, il n'existe aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

Les opérations réalisées sur les titres de la Société par les dirigeants, les personnes assimilées ou étroitement liées en 2007 et du 1er janvier au 29 février 2008 sont les suivantes :

Date	Personnes concernées	Type d'opération	Nombre d'actions	Montant (en euros)
12/01/2007	Éric Sasson, administrateur	Acquisition	300	8 820,00
14/03/2007	Jacques Ehrmann, Président-Directeur Général	Acquisition	250	7 040,00
03/05/2007	Jacques Ehrmann, Président-Directeur Général	Acquisition	250	6 925,00
04/05/2007	Jacques Ehrmann, Président-Directeur Général	Acquisition	250	6 800,00
09/05/2007	Jacques Ehrmann, Président-Directeur Général	Acquisition	250	6 562,50
19/06/2007	Géry Robert-Ambroix, Directeur Général Délégué	Acquisition	200	5 396,00
10/09/2007	Pierre Vaquier, administrateur	Acquisition	850	19 830,50

350 actions Mercialys sont détenues, au 31 décembre 2007, 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 6 500 (source : TPI).

À la connaissance de la Société, aucune action Mercialys inscrite au nominatif ne fait l'objet d'un nantissement.

13.4.6 Titres non représentatifs du capital

Néant.

13.5 HISTORIQUE

La société Mercialys a été constituée en 1999 sous la dénomination Patounor. Elle n'a eu aucune activité jusqu'en 2005.

Dans la continuation de la gestion active de son patrimoine immobilier et dans le but de valoriser ses actifs, le Groupe Casino a souhaité réorganiser son patrimoine en transférant une partie de ses actifs immobiliers situés en France à une nouvelle société foncière, créée à cet effet et filiale de la société L'Immobilière Groupe Casino, pouvant bénéficier du statut des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC).

C'est pourquoi, en 2005, il a été décidé de transférer à la société Mercialys, sans effet rétroactif, dans le cadre d'apports partiels d'actifs soumis au régime des scissions (hors apports de titres), l'ensemble des murs des grandes surfaces spécialisées et des galeries marchandes situées sur des sites hypermarchés et supermarchés du Groupe Casino et des cafétérias ainsi que quelques sites comprenant des supermarchés franchisés ou des supérettes loués à des tiers, détenus par le Groupe Casino. Ont été également transmis, dans le cadre de ces apports, les contrats accessoires à ces actifs et notamment les baux y afférents. Ont été en revanche exclus du périmètre de ces apports les murs dans lesquels sont situés les hypermarchés, supermarchés (à l'exception de quatre supermarchés) et la plupart des supérettes des enseignes du Groupe Casino, les parkings et la quasi-totalité des stations-service attenant aux hypermarchés et aux supermarchés dont le Groupe Casino conserve par ailleurs la propriété. En effet, le Groupe Casino entendait conserver en direct l'ensemble des hypermarchés, des supermarchés, des parkings et des stations-service attenants qu'il détient et qui représentent le cœur de son activité, ainsi que ses actifs non commerciaux (entrepôts et bureaux) et ne transférer à Mercialys que les actifs commerciaux de rendement que constituent les galeries marchandes.

Ces apports concernaient 146 des 147 actifs immobiliers composant le patrimoine de la Société (un actif de petite taille ayant été acquis préalablement aux opérations d'apports).

Par ailleurs, la SCI Vendôme Commerces, société filiale d'AXA, a fait apport à la société Mercialys de la propriété d'un centre commercial.

Ces opérations sont devenues définitives le 14 octobre 2005.

Le 12 octobre 2005, la société Mercialys a été introduite en Bourse dans le cadre d'une augmentation de capital par appel public à l'épargne.

La Société a opté, le 24 novembre 2005, pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) afin de bénéficier, à compter du 1er novembre 2005, d'une exonération d'impôt sur les sociétés au titre de leurs revenus locatifs et des plus-values qu'elles réalisent à l'occasion de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières. En contrepartie de cette exonération d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à leurs actionnaires d'au moins 85 % de leurs bénéfices exonérés provenant de leur activité locative, et d'au moins 50 % de leurs bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières. Les dividendes reçus de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés faisant partie du périmètre d'option doivent quant à eux, être intégralement redistribués.

13.6 RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

Mercialys exerce une activité patrimoniale consistant à acquérir, à détenir et à gérer, en vue de les louer, des actifs immobiliers commerciaux. À ce titre, Mercialys ne participe à aucune activité de recherche et de développement et ne possède aucun brevet. Par ailleurs, la Société considère ne pas être dépendante à l'égard de quelconques marques, brevets ou licences pour son activité ou pour sa rentabilité.

13.7 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'omissions de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation. J'atteste également que le rapport de gestion, figurant aux pages 22 et suivantes, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent Document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Les informations financières historiques présentées dans ce document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant en pages 112 et 142 dudit document pour l'exercice clos au 31 décembre 2007 et en page 187, en inclusion par référence, pour les exercices clos au 31 décembre 2006 et au 31 décembre 2005, qui contiennent des observations. »

Tableau de concordance

				Pages
1.			Personnes responsables	184
2.			Contrôleurs légaux des comptes	65
3.			Informations financières sélectionnées	6
4.			Facteurs de risque	98
5.			Informations concernant l'émetteur	
	5.1.		Histoire et évolution de la Société	
		5.1.1.	Dénomination sociale	172
		5.1.2.	Lieu et numéro d'enregistrement	172
		5.1.3.	Date de constitution et durée de la Société	172
		5.1.4.	Siège social, numéro de téléphone, forme juridique et législation applicable	172
		5.1.5.	Historique de la Société	184
	5.2.		Investissements	32
6.			Aperçu des activités	
	6.1.		Principales activités	11 à 19
	6.2.		Principaux marchés	37
7.			Organigramme	
	7.1.		Place de la Société au sein du Groupe Casino	181
	7.2.		Organigramme du Groupe Mercialys	89, 95, 124 et 156
8.			Propriétés immobilières, usines et équipements	
	8.1.		Propriétés immobilières	36 et 38
	8.2.		Aspects environnementaux liés à la détention des actifs immobiliers par la Société	
9.			Examen de la situation financière et du résultat	
	9.1.		Situation financière	24
	9.2.		Résultat d'exploitation	31
10.			Trésorerie et capitaux	25, 26, 27, 31 et 98
11.			Recherche et développement, brevets et licences	184
12.			Informations sur les tendances susceptibles d'influer l'exercice en cours	98
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	53
	14.2.		Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la Direction Générale	65
15.			Rémunérations et avantages	
	15.1.		Rémunérations versées et avantages en nature	63
	15.2.		Pensions, retraites et autres avantages	63
16.			Fonctionnement des organes d'administration et de Direction	
	16.1.		Mandats des membres des organes d'administration et de Direction	54
	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	89
	16.3.		Comités du Conseil d'administration	69
	16.4.		Déclaration relative au Gouvernement d'entreprise	53

				Pages
17.			Salariés	
	17.1.		Ressources humaines	85
	17.2.		Participations et stock-options	87 et 88
	17.3.		Participation et intéressement du personnel	87
18.			Principaux actionnaires	
	18.1.		Répartition du capital et des droits de vote	181 et 182
	18.2.		Actionnaire majoritaire	182
	18.3.		Déclaration relative au contrôle de la Société par l'actionnaire majoritaire	65
19.			Opérations avec des apparentés	89
20.			Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats	
	20.1.		Comptes consolidés au 31 décembre 2007	112
	20.2.		Comptes sociaux au 31 décembre 2007	142
	20.3.		Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2007	112
	20.4.		Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux au 31 décembre 2007	142
	20.5.		Politique de distribution des dividendes	51
	20.6.		Procédure judiciaire et d'arbitrage	108
	20.7.		Changement significatif de la situation financière ou commerciale	34
21.			Informations complémentaires	
	21.1.		Renseignements de caractère général concernant le capital social	
		21.1.1.	Montant du capital souscrit	178
		21.1.2.	Actions détenues en propre	47
		21.1.3.	Historique du capital	180
22.			Acte constitutif et statuts	
	22.1.		Objet social	172
	22.2.		Stipulations statutaires relatives aux organes d'administration et de Direction – Règlement intérieur du Conseil d'administration	172
	22.3.		Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions	175
	22.4.		Modifications du capital et des droits attachés aux actions	175
	22.5.		Assemblées générales	176
	22.6.		Convention d'actionnaires	51
	22.7.		Franchissement de seuils statutaires	47
23.			Contrats importants	90
24.			Documents accessibles au public	178
25.			Informations sur les participations	95

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

AMF

L'Autorité des marchés financiers, conformément à l'article 212-13 du règlement général de l'AMF, a enregistré le présent document de référence le 4 avril 2008 sous le numéro R.08-018.

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.

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- le document de référence de l'exercice 2005 qui a été enregistré auprès de l'AMF en date du 11 mai 2006 sous le n° R06-054 et où figurent :

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2005 :

– les comptes consolidés et le rapport des Commissaires aux comptes correspondant aux pages 91 à 108,

– les comptes de la Société établis en normes françaises et les rapports général et spécial des Commissaires aux comptes correspondant aux pages 109 à 120,

– les informations financières aux pages 1 à 90 ;

Au titre de l'information pro forma :

– les informations financières pro forma 31 décembre 2005 et le rapport des Commissaires aux comptes correspondant aux pages 121 à 126 ;

- le document de référence de l'exercice 2006 qui a été enregistré auprès de l'AMF en date du 5 avril 2007 sous le n° R07-030 et où figurent :

– les comptes consolidés et le rapport des Commissaires aux comptes correspondant aux pages 101 à 125,

– les comptes de la Société établis en normes françaises et les rapports général et spécial des Commissaires aux comptes correspondant aux pages 126 à 141,

– les informations financières aux pages 1 à 100.

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

Direction de la Communication – Mercialys
10, rue Cimarosa – 75116 Paris – France
www.mercialys.com