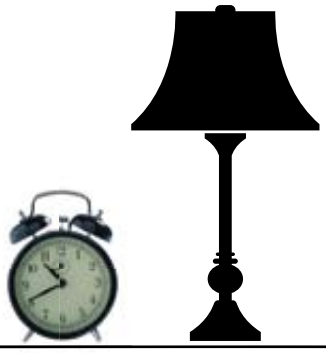
Rapport Annuel 2009
Bienvenue
chez vous !
mercialys
L'Esprit Voisin.

Sommaire



01 Profil

02 Message du Président

08 L'Esprit Voisin

14 Chateaufarine,
un projet emblématique

18 Actualités

22 L'équipe de direction

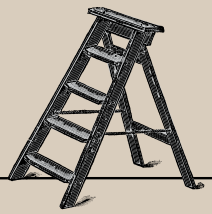
24 Chiffres clés

28 Rapport
du Conseil d'administration

Profil

Filiale à 51 % du Groupe Casino, Mercialys est une foncière de dimension européenne cotée au SBF 120, spécialiste de la transformation des centres commerciaux. Mercialys gère un portefeuille de 168 actifs, dont une centaine de centres commerciaux maillant tout le territoire français. La valeur de ce portefeuille représente plus de 2,4 milliards d'euros à fin décembre 2009, soit 2,4 fois plus que lors de la création de la Société en 2005.

Depuis 2006, Mercialys déploie un ambitieux programme de valorisation de ses sites : le programme Alcudia/L'Esprit Voisin. Ce dernier s'appuie dans sa mise en œuvre sur une approche marketing novatrice, l'Esprit Voisin, fondée sur la proximité. Nouvelle signature et véritable culture partagée, l'Esprit Voisin imprègne toute l'entreprise au travers de ses différents métiers que sont la valorisation, l'optimisation de l'offre, la transformation et l'animation des centres commerciaux.



L'Esprit Voisin, le fil rouge de notre quotidien

Jacques Ehrmann, Président-Directeur Général
de Mercialys dans les bureaux parisiens du groupe

« Nous transformons les centres de commerce dans le but de créer de la **croissance** et de rendre notre portefeuille d'actifs plus performant, et ce, autour d'un positionnement novateur et fédérateur : **l'Esprit Voisin**. »

Après une année marquée par un contexte défavorable pour l'économie en général, comment jugez-vous la performance de Mercialys ?

Le contexte économique de l'année écoulée a, en effet, été difficile, avec des conséquences directes sur notre secteur d'activité mais moindres que pour la plupart des secteurs. Si l'économie française a souffert, elle a cependant mieux résisté que chez nos voisins. Les amortisseurs sociaux et économiques de notre pays ont joué à plein. La consommation des ménages est restée soutenue et l'activité des commerçants des centres commerciaux a fléchi de façon mesurée. On a également pu constater que les centres commerciaux rattachés à une locomotive alimentaire résistaient bien.

Dans ce contexte, la performance de Mercialys n'en apparaît que plus appréciable. Pour la troisième année consécutive, nous enregistrons une croissance à deux chiffres de nos résultats. Nous dépassons même les objectifs que nous nous étions fixés pour l'année 2009. Performance notable, notre actif net réévalué par action est resté quasiment stable cette année et la valeur de nos actifs, qui a passé le cap des 2,4 milliards d'euros à fin décembre 2009 a été multipliée par 2,4 fois depuis notre introduction en Bourse en octobre 2005.

Comment s'expliquent, d'après vous, ces bons résultats ?

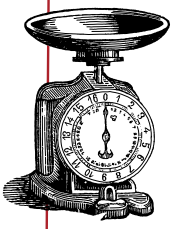
Les bons résultats enregistrés en 2009 reposent à la fois sur notre capacité à extraire de la valeur de notre portefeuille et sur une opération d'acquisition majeure réalisée en 2009.

Grâce à l'expertise de nos équipes en matière de négociation de baux et de transformation d'actifs, Mercialys a enregistré, une fois de plus, une des plus fortes croissances organiques du secteur.

L'année écoulée a surtout été marquée par notre opération de croissance la plus significative depuis notre introduction en Bourse. Réalisée en mai 2009, elle marque une étape majeure dans la mise en œuvre du programme Alcudia/L'Esprit Voisin. Elle portait sur un portefeuille de 25 actifs en développement ou à développer sur nos sites existants. Acquis auprès du Groupe Casino, pour une valeur de 334 millions d'euros, ces actifs représentent un potentiel de loyers à terme de près de 24 millions d'euros supplémentaires en base annuelle, une fois l'ensemble des actifs mis en exploitation. Cette acquisition a ceci de remarquable qu'elle nous permet à la fois d'augmenter la taille de notre portefeuille de près de 20% dans une année où le marché des transactions a été particulièrement atone au premier semestre 2009 et d'améliorer profondément notre profil boursier. Notre actionnariat s'est considérablement diversifié. Notre flottant a passé le cap du milliard d'euros. La liquidité du titre Mercialys s'est renforcée comme le démontre l'admission de Mercialys, le 19 décembre dernier, au SBF 120, l'indice des valeurs les plus liquides de la cote.

L'année 2009 marque donc un tournant majeur pour Mercialys ?

Oui et non. L'année 2009 a été marquante pour Mercialys car elle lui a permis de passer plusieurs caps significatifs tant en termes de taille de portefeuille que de profil boursier. Toutefois, 2009 est paradoxalement pour nous une année de continuité. Les succès enregistrés au cours des 4 dernières années démontrent la pertinence de la stratégie mise en place dès 2006 qui repose sur l'extraction de valeur et l'acquisition d'actifs à potentiel. Nous transformons les centres de commerce dans le but de créer de la croissance et de rendre notre portefeuille d'actifs plus performant, et ce, autour d'un positionnement novateur et fédérateur : l'Esprit Voisin.



Bienvenue chez vous : L'Esprit Voisin, bien plus qu'un concept, est un véritable fil rouge. Il incarne une vraie culture clients et imprègne notre culture d'entreprise au travers de nos différents métiers, que sont la valorisation et l'optimisation de notre offre, la transformation et l'animation de nos centres commerciaux...

Comment définiriez-vous concrètement l'Esprit Voisin ?

L'Esprit Voisin est un concept dans l'air du temps : un temps présent qui se conjugue aussi au futur. Tout simplement parce qu'il cherche à anticiper le commerce de demain, à anticiper les attentes de nos clients, à anticiper les souhaits de nos partenaires commerçants. Mais, ne nous méprenons pas, si l'Esprit Voisin est un concept à la mode, ce n'est pas un effet de mode. Il est bien là pour durer car l'Esprit Voisin est fondé sur une valeur consubstantielle de notre entreprise et dans laquelle chacun se reconnaît : la proximité. Telle que nous la concevons, c'est une proximité à la fois géographique et humaine. Elle traduit notre attachement aux lieux et le souci du bien-être des personnes qui les fréquentent. La proximité se reflète notamment dans l'architecture à taille humaine de nos centres. Elle se concrétise par notre volonté de contribuer à la préservation de l'environnement, et d'offrir toujours plus de services à nos clients.

L'Esprit Voisin a-t-il une influence sur la démarche de Mercialys ?

L'Esprit Voisin incarne une véritable culture clients. Il imprègne notre culture d'entreprise au travers de nos différents métiers que sont la valorisation et l'optimisation de notre offre, la transformation et l'animation de nos centres commerciaux. Celle-ci passe par des enquêtes approfondies visant à mieux connaître nos clients, par un choix judicieux d'enseignes et de plans merchandising localement adaptés. La transformation des centres tient compte de l'ancrage local, et la rénovation des sites intègre les problématiques de développement durable. Enfin, l'animation joue la carte de la fidélité, d'événements locaux et citoyens, pour générer plus de trafic et renforcer l'attachement à leur centre de nos clients.

L'Esprit Voisin est donc devenu emblématique de Mercialys ?

Absolument. L'Esprit Voisin est vrai un succès. La rénovation et l'extension du centre de Besançon Chateaufarine en est la parfaite illustration. C'est un centre à part, un véritable lieu de vie, et je ne suis pas le seul à le dire. Nos clients nous le disent en étant 14% plus nombreux à y être venus. Nos partenaires enseignes nous le disent en choisissant le site pour une première implantation régionale, comme H&M. La profession nous le dit : le centre de Chateaufarine a reçu le prix 2010 de Procos pour la meilleure extension. A travers Procos, Fédération du Commerce Spécialisé, ce sont les 250 enseignes nationales françaises qu'il représente qui ont récompensé notre centre et notre stratégie. L'Esprit Voisin a également été lauréat des Janus du Commerce 2009, un label décerné par l'Institut Français du Design qui récompense les concepts cherchant à « humaniser l'acte de commerce » et à améliorer le quotidien des clients. Ces deux distinctions nous honorent et je les dédie à l'ensemble des équipes de Mercialys pour le travail accompli depuis le lancement du programme Alcudia/L'Esprit Voisin en juillet 2006.

Au-delà d'être un concept innovant, L'Esprit Voisin est véritablement devenu un fil rouge pour Mercialys : il incarne à ce titre une véritable culture d'entreprise partagée par toutes nos équipes. Des équipes qui expriment un fort sentiment d'appartenance et d'engagement comme l'ont révélé les résultats d'une enquête menée en 2009 auprès de nos collaborateurs par le cabinet Hewitt.

Fait significatif, l'Esprit Voisin est devenu cette année notre signature. Il symbolise désormais notre identité même. C'est parce que l'Esprit Voisin nous habite que nous avons également souhaité mettre en place une démarche de Responsabilité Sociale d'Entreprise, une démarche citoyenne, volontariste, portée par le Management de l'entreprise, et qui s'inscrit dans la durée.

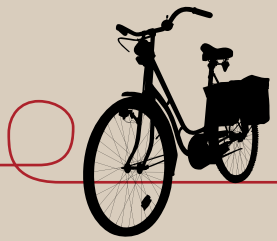
Pour conclure, qu'attendez-vous de 2010 ?

La conjoncture de l'année 2010 pour nos activités s'annonce incertaine du fait de signes de reprise qui tardent à venir, et d'effets retards et cumuls propres à notre secteur d'activité.
Dans ce contexte, Mercialys entend poursuivre sa stratégie tout en restant vigilante sur l'évolution de l'environnement.
Nous continuerons à être particulièrement attentifs à l'activité de nos locataires en poursuivant nos actions de dynamisation des centres. C'est cela aussi l'Esprit Voisin. Nous les accompagnerons par des actions ciblées.
Nous les soutiendrons avec des actions marketing qui, comme la carte Fidélité S'Miles, généreront du trafic et donc de l'activité.
En matière de développement, le programme Alcudia/L'Esprit Voisin se poursuit et se concrétisera par l'ouverture en 2010 de 7 centres entièrement transformés.

Notre stratégie d'investissement restera ciblée sur l'acquisition d'actifs à fort potentiel. Nous devrions ainsi acquérir au cours du second semestre 2010 un très bel actif de plus de 92 millions d'euros situé dans le centre de Grenoble au cœur d'un vaste projet de restructuration du centre-ville.
2010 marquera aussi la fin de la période de conservation de nos actifs avec la possibilité pour Mercialys de réaliser, à compter de la fin d'année, des arbitrages sur ses actifs matures.

N'oublions pas, en effet, que Mercialys est avant tout une entreprise dont le métier est de transformer et valoriser des actifs au bénéfice de ses actionnaires et de ses partenaires commerçants.
Notre objectif en 2010 est de pouvoir finir l'année en annonçant une quatrième année consécutive de croissance à deux chiffres. Pour cela il nous faut continuer à travailler et à mettre en œuvre pierre après pierre cette stratégie qui nous a réussi en restant vigilants et concentrés.

Jacques Ehrmann,
Président-Directeur Général



ETAM
LINGERIE
Carréblanc
CARRE BLANC
H&M

“A Chateaufarine j’ai du **choix** ! Je suis sûre d’y trouver ce que je cherche, quelles que soient **mes envies**”

Marie, 23 ans
Cliente du centre commercial Chateaufarine, Besançon

L'Esprit Voisin est un concept innovant qui s'attache à anticiper et répondre aux attentes de la communauté des consommateurs. Véritable « philosophie d'entreprise », il rapproche Mercialys de son environnement, de ses enseignes partenaires, des citoyens et des territoires sur lesquels la Société intervient.

L'Esprit Voisin, un concept novateur synonyme de bienvenue

Plus d'attentions, de sourires, de services, « d'humanité » dans le commerce… les attentes des consommateurs étaient claires. En inventant l'Esprit Voisin, Mercialys les a écoutés pour passer d'une consommation de biens à une consommation de liens. Ce concept novateur, fruit de nombreuses études et d'enquêtes, régénère le positionnement historique du Groupe Casino : la proximité. Une proximité humaine qui témoigne d'une façon évidente de faire ses courses au quotidien, sans se presser mais sans perdre son temps. Une proximité reflétant une attitude citoyenne qui valorise le respect, la fidélité et l'attention.

DES GOUTS ET DES COULEURS LOCALES

L'Esprit Voisin reflète aussi l'attachement de Mercialys à ses territoires d'activité. Un simple coup d'œil suffit pour découvrir l'inspiration locale de l'architecture, pour apprécier l'emploi de matériaux et de plantations qui sont ceux de la région. Les couleurs propres à chaque paysage reflètent une ambiance familière et chaleureuse que chaque client connaît et dans laquelle il se reconnaît.

UN INTERIEUR TOUT EN DOUCEUR

L'intérieur des centres commerciaux façon Esprit Voisin joue également la carte du plaisir, du confort et de l'harmonie. Espace détente pour se reposer pendant le shopping, bornes wifi pour surfer en toute liberté, offre de produits et de services dans l'air du temps, tout est fait pour que le consommateur se sente comme chez lui. Un objectif parfaitement atteint, si l'on en juge par la fréquentation des centres rénovés.

> **“C'est quoi un voisin ? C'est quelqu'un qui rend service. Il faut aller dans le sens du client. Il ne faut pas forcément céder à ce qui est immédiatement rentable en apparence. Comme le démontre l'Esprit Voisin, il faut savoir travailler sur la durée...**
>
> Alain BOST, dirigeant de l'enseigne Réglisse,
> Centre Commercial Espace Monthieu à Saint-Étienne

Programme Alcudia, une ambition de renouveau

L'Esprit Voisin est au cœur du programme Alcudia, projet de rénovation, de restructuration et d'extension des centres de commerce Mercialys. Débuté en 2006, ce programme pluriannuel concerne une centaine de centres, et mobilise une équipe d'asset managers dédiés.

Demandez le programme

En dépit du contexte économique, le programme Alcudia poursuit sa marche en avant. Projets initiaux, travaux, dates d'ouvertures, tous les objectifs sont scrupuleusement respectés.
La surface développée : **+ 22 000 m²**
Le planning des ouvertures :
• En mai : Brest, Castres, Fontaine-les-Dijon
• En octobre : Annecy, Paris Saint-Didier, Sainte-Marie Duparc à La Réunion, Lons-le-Saunier.

SIGNES EXTERIEURS D'UN EXCELLENT VOISIN

La personnalité : il marque son territoire. Aller chez lui, c'est se rendre « chez quelqu'un ».

L'implication : il préserve son environnement, adopte une attitude citoyenne.

L'attention : il accueille tous et chacun, il propose une ambiance chaleureuse et conviviale, des services malins.

L'ouverture : il est attentif aux autres et à la nouveauté, à ce qui fait bouger le monde.

mercialys
L'Esprit Voisin.

Une signature reflet d'une culture maison

De concept innovant en idée du commerce très concrète, l'Esprit Voisin s'est imposé comme la culture propre à Mercialys. C'est donc tout naturellement qu'il incarne désormais la nouvelle signature de Mercialys. Tout aussi logiquement, le nouveau site Internet de Mercialys se pare des couleurs et de la « philosophie » portées par l'Esprit Voisin.

La vie en vert

L'Esprit Voisin porte l'engagement de Mercialys en faveur du développement durable. Rejets de CO_2, consommations d'énergie, espaces verts, gestion de l'eau, choix de matériaux pérennes et respectueux de l'environnement, toutes ces thématiques, et bien d'autres encore, font l'objet d'un examen attentif et surtout d'actions très concrètes.

MENTION ÉCODESIGN
JANUS 2009 DU COMMERCE

Un Janus 2009 salue l'Esprit Voisin

Décerné par l'Institut Français du Design, et parrainé par le ministre de l'Industrie et du Commerce extérieur, ce Janus du commerce récompense un concept novateur qui « humanise l'acte de commerce ». L'Esprit Voisin a également obtenu une mention EcoDesign*, valorisant les bonnes pratiques en matière de Responsabilité Sociale des Entreprises. Une belle façon de souligner son implication environnementale et sociale.

* Cette mention est soutenue par l'ADEME, Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie.

Mercialys et ses enseignes partenaires : une année toute en réussites

TISSER DES LIENS AVEC SES VOISINS, UNE CHOSE NATURELLE

Et quand ceux-ci sont aussi des partenaires, cela devient tout simplement indispensable. C'est pourquoi Mercialys ne manque jamais une occasion de resserrer les relations qui l'unissent aux enseignes, grandes ou petites, locales, nationales ou internationales.

DE LA CONFIANCE POUR LONGTEMPS

Salons professionnels, Fête des Voisins, remises de prix… toutes les occasions sont bonnes pour établir des relations durables, pour apprendre à mieux se connaître, pour partager les projets de chacun. Placés en dehors des traditionnels rendez-vous de travail, ces moments privilégiés de convivialité ajoutent une dimension supplémentaire à des relations établies souvent de longue date. Les équipes apprennent à s'apprécier dans un cadre différent qui facilite les échanges.

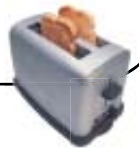
Plus de complicité et plus de confiance, c'est tout le bénéfice tiré de ces rendez-vous entre voisins animés d'une passion commune pour l'immobilier de commerce.

Quand Mercialys fait salon

Sur les salons professionnels, la présence de Mercialys est souvent très remarquée et très appréciée par les enseignes. Ses stands, à l'ambiance studieuse et chaleureuse, sont propices aux visites qui enrichissent des relations souvent déjà étroites.

Après le SIEC organisé par le CNCC en juin, Mercialys a participé, du 18 au 20 novembre 2009, au 15ème MAPIC cannois, véritable baromètre du secteur. « Habillé » aux couleurs de l'Esprit Voisin, son stand a été l'un des tout premiers lieux de rendez-vous. L'occasion de découvrir les projets 2010-2012 du programme Alcudia, programme de rénovation des centres commerciaux, et aussi les nouveaux logo et signature de Mercialys.

Une opportunité supplémentaire pour resserrer les liens avec l'ensemble des enseignes nationales.

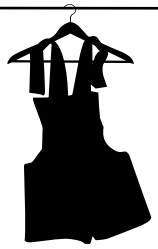


L'Esprit Voisin en mode séduction

Entre Mercialys et les enseignes, c'est une histoire qui a de l'avenir, pour le plus grand bonheur des consommateurs. La FNAC à Annemasse, H&M à Niort et à Besançon, Swarovski également à Besançon, l'OM naturellement à Marseille, de belles marques font confiance à Mercialys. Des enseignes très dynamiques entrent aussi dans la danse : Happy, RG 512, Kaporal, Undiz, Jack & Jones ou encore Vero Moda.

Une fidélité partout récompensée

Marque d'attention concrète portée par Mercialys à ses clients, le programme de **carte fidélité S'Miles** est une vraie innovation. Lancé à Niort Est, il constitue la première offre nationale multi-centres et multi-enseignes d'un opérateur. Ce programme repose sur l'utilisation d'une carte S'Miles déjà détenue par **16 millions de porteurs** en France. Elle permet de cumuler des points lors de ses achats dans toutes les boutiques du centre et de les convertir librement en cadeaux ou chèques cadeaux du centre ou des enseignes partenaires. Si un client ne dispose pas de cette carte, rien de plus simple. Il demande celle de son centre commercial préféré, une carte joliment dénommée **« Ma carte de fidélité ».** Un plaisir qui n'est plus réservé aux seuls clients du centre de Niort Est, 12 nouveaux centres ayant adopté la carte fidélité S'Miles, entre février et mars 2010.



Avec Mercialys, nous avons rencontré des interlocuteurs qui ont la capacité de comprendre où sont nos intérêts communs. J'ai eu grand plaisir à leur remettre le prix Procos.

Philippe WEHMEYER,
Directeur Général de Game

Remise du prix Procos par Philippe Wehmeyer, DG de Game

Prix Procos 2010 :

Les enseignes applaudissent la réussite du projet de Chateaufarine

Organisés chaque année par la Fédération du Commerce Spécialisé, les Procos sont un peu les Césars de l'immobilier de commerce. Les prix sont décernés par les professionnels, dont les enseignes, pour récompenser les meilleures réalisations du secteur.
Lors de la 18ème édition, Mercialys a reçu le prix « Extension de centre commercial » 2010 pour Chateaufarine. Une distinction qui valorise une fois de plus la pertinence de l'Esprit Voisin et du programme Alcudia. Un prix qui salue à sa manière le travail des équipes mobilisées pour cette réussite.

Le 11 mars 2009, le nouveau centre Chateaufarine de Besançon ouvrait ses portes. Et dès les premiers jours, le succès est au rendez-vous avec +50% de fréquentation. Expression fidèle de ce que l'Esprit Voisin a de meilleur à offrir à ses clients, Chateaufarine incarne la consommation de demain telle que la conçoit Mercialys.

Chateaufarine, exemplaire à plus d'un titre

A Besançon, tout le monde connaît le centre de Chateaufarine. Implanté au cœur d'une zone commerciale de plus de 90 moyennes surfaces qui reçoivent 6 millions de visiteurs par an, le centre est particulièrement apprécié des Bisontins. L'enjeu de sa rénovation dépassait donc largement celui d'une simple transformation. Il visait à conforter la position de leader régional de Chateaufarine. Il concernait et impliquait toute une région, tant au plan économique qu'au plan social et même environnemental.

DES MARQUES QUI SE REMARQUENT

Aujourd'hui, Chateaufarine accueille les amoureux du shopping sur 13 000 m² de surface supplémentaire. Il leur propose comme destination plaisir 17 nouvelles boutiques et 3 nouvelles moyennes surfaces. Certaines grandes marques nationales et internationales trouvent là l'opportunité de faire partie d'un séduisant bouquet d'enseignes. H&M s'installe pour la première fois en Franche-Comté. Des enseignes innovantes, comme RG 512, Géox, L'Occitane, Vero Moda et Jack & Jones, côtoient des enseignes dont la notoriété n'est plus à démontrer telles Promod, Etam Lingerie, Célio Club, Vertbaudet, Besson et Gémo. Avec l'arrivée de I Am, Swarovski, en bijouterie, de Maisons du Monde et Carré Blanc, dans l'univers de la maison, de Parashop et Nocibé, dans l'univers de la beauté, d'Orange pour la téléphonie, et de Mezzo di Pasta en restauration, tous les plaisirs sont satisfaits. Des enseignes locales, comme la librairie Camponovo, très connue en centre-ville, rejoignent aussi le centre.

24 066
visiteurs le 11 mars 2009

14 % de visiteurs supplémentaires sur l'année

75 %
d'augmentation du chiffre d'affaires annuel global

4ème meilleur lancement national pour H&M

Meilleure performance de ses 14 dernières ouvertures pour RG 512

Des convictions citoyennes.

Une étude confiée au cabinet CCA avait permis d'identifier les attentes des consommateurs concernant le nouveau centre de Chateaufarine. Leurs souhaits : adopter une attitude vertueuse et exemplaire, faire preuve d'un esprit militant en matière de consommation. Leur exigence : que leur centre commercial adopte un nouveau comportement, notamment en faveur de l'environnement.
A Chateaufarine, les attentes des clients ont été comblées. Les eaux de pluie sont récupérées en vue de l'arrosage de la coulée verte. Les végétaux sont d'origine locale. Des poubelles spécifiques incitent au tri sélectif. L'éclairage est volontairement discret pour réduire la pollution lumineuse. Le centre encourage les déplacements « doux » : navettes gratuites depuis le centre-ville, système de covoiturage, garages à vélos végétalisés, autant de moyens alternatifs pour accéder au centre commercial.

J'ai l'impression d'entrer chez quelqu'un...

Dans ce décor, je me sens bien, j'ai envie d'en profiter...

Je trouve le décor chaleureux et confortable...

Des preuves de satisfaction en chiffres et en mots

Les clients de Chateaufarine disent avec leurs mots qu'ils aiment leur nouveau centre. Une étude* conduite juste après l'ouverture du centre le confirme en chiffres.
Si 91 % des personnes interrogées apprécient la qualité de l'accueil, 94% plébiscitent la décoration jugée chaleureuse et confortable. Ils sont tout aussi nombreux à aimer l'élargissement de l'offre commerciale, alors que 78% jugent pertinent le choix des nouvelles enseignes.

* Etude conduite par l'agence Culture Clients en mars 2009, auprès de 100 clients

COMME DANS UNE GRANDE MAISON

Au-delà de cet aspect purement commercial, Chateaufarine s'impose comme une nouvelle référence, en mettant en valeur l'Esprit Voisin. A l'entrée du site, un grand portail, toujours ouvert, accueille avec générosité les visiteurs. Puis c'est au tour des boîtes aux lettres géantes et des allées arborées de les guider vers les entrées. L'architecture singulière, à échelle humaine, intégrée dans son environnement, séduit instantanément. On se sent ici dans un lieu que l'on connaît, une grande maison construite avec des matériaux locaux comme le bois et la pierre de Chailluz. Et la part belle accordée à la lumière, aux tonalités chaudes, aux sensations de confort, d'accueil et de modernité, ne fait que renforcer l'impression de se sentir chez soi.

UN CENTRE BIEN ATTENTIONNE

Chateaufarine se distingue aussi par sa façon de penser à tout le monde. Le parking s'adapte aux besoins de chacun, familles et handicapés notamment. L'espace extérieur s'enrichit de nombreux espaces ludiques, informatifs et pédagogiques. A l'intérieur, des coins repos sont aménagés comme des salons à thème, un point Wifi permet de se connecter entre deux courses, une bibliothèque accueille les lecteurs assidus…

UNE REUSSITE PARTAGEE

Pas étonnant, donc, que depuis son ouverture le succès de Chateaufarine ne se démente pas. Un succès dû à la mobilisation des équipes Mercialys qui ont fait du centre l'une de ses plus belles « vitrines ». Un succès permis par les enseignes pour lesquelles Chateaufarine offre une exceptionnelle opportunité de développement. Une réussite qui symbolise l'attachement régional cher à Mercialys.

Lorsque j'ai vu le nouveau centre Chateaufarine, j'ai pensé que le résultat était à la hauteur de ce concept qui m'avait paru déjà très ambitieux. Le centre est plus humain, plus chaleureux, plus orienté services...

Philippe WEHMEYER, Directeur Général de Game

Une implication locale pour l'emploi

En matière d'emploi, Chateaufarine a pleinement joué son rôle de créateur local de liens. La moitié des entreprises intervenues sur le site étaient issues de la région.
Un Forum de l'Emploi organisé dans le mail du centre commercial a permis d'embaucher 70 personnes pour travailler dans le centre de Chateaufarine. Cette initiative, qui a associé la Cellule Emploi Commerce de Besançon et le centre commercial, s'inscrit dans une volonté de partenariat à long terme.
De nouveaux rendez-vous seront organisés pour maintenir cette dynamique favorable à l'emploi local.

1ère ouverture du centre : 1973

Début des travaux de rénovation et d'extension : mai 2008

Fréquentation annuelle : 6,8 millions de visiteurs

Zone de chalandise : 220 000 personnes

Offre commerciale : Géant Casino, 70 boutiques et 5 moyennes surfaces

Parking : 2 420 places

Actualités

Quand Mercialys accélère sa croissance et change de taille

Le 5 mars 2009, Mercialys annonçait l'acquisition auprès du Groupe Casino d'un portefeuille de 25 actifs pour un montant de 334 millions d'euros par voie d'apport. C'est l'opération d'acquisition la plus importante réalisée par Mercialys depuis son introduction en Bourse en octobre 2005. Avec cette opération, Mercialys a franchi une nouvelle étape majeure dans la réalisation du programme Alcudia/L'Esprit Voisin.

Le portefeuille acquis est constitué à la fois :

- d'actifs en exploitation générant des revenus immédiats : 3 extensions de galerie commerciale à Besançon et Arles, les murs de 5 magasins (2 hypermarchés et 3 supermarchés) situés à Paris et Marseille qui devraient faire l'objet d'une restructuration ultérieure, ainsi que des surfaces d'hypermarchés destinées à être restructurées en galerie commerciale
- de 7 extensions de galeries commerciales devant être livrées à compter de 2010 dans le cadre du programme Alcudia/L'Esprit Voisin précommercialisées à plus de 70% au 31 décembre 2009

Cette opération permet à Mercialys d'augmenter de manière significative sa taille avec une croissance de la valeur de son portefeuille de près de 20% en 2009, et une croissance attendue des revenus locatifs également de +20%, soit près de 24 millions d'euros supplémentaires, en année pleine, une fois l'ensemble des actifs acquis mis en exploitation.

Une opération structurante dans la continuité de la stratégie menée par Mercialys depuis l'IPO

A travers cette opération majeure, Mercialys accélère sa croissance sans augmenter son profil de risque. En effet, les actifs acquis sont situés sur des sites existants bien connus de Mercialys présentant un beau potentiel de développement.
La plupart des projets sont à un stade avancé de développement. Les autorisations administratives, telles les CDAC et permis de construire, sont déjà obtenues.
Enfin, Mercialys ne supporte aucun risque de construction dans cette opération. La Société supporte uniquement le risque lié à la commercialisation, conformément aux dispositions de la Convention de partenariat signée avec Casino. Mercialys peut donc rester concentrée sur son cœur de métier : la transformation et la valorisation des actifs.

Arles : un centre au concept de L'Esprit Voisin

Parmi les projets acquis dans le cadre de cette transaction, l'extension de L'Aurélienne à Arles a été inaugurée en novembre 2008. Ce centre est ainsi devenu le premier centre rénové au concept de l'Esprit Voisin avec une extension de 1 200 m² et 3 nouvelles boutiques.

Une opération qui a considérablement amélioré le profil boursier de Mercialys : entrée du titre au SBF 120

Cette opération d'acquisition majeure a été payée par l'émission de 14,2 millions d'actions intégralement remises à Casino.
Concomitamment, Casino a distribué à ses actionnaires 14 millions d'actions Mercialys.
Cette distribution a permis à Mercialys d'augmenter sa capitalisation boursière de manière significative faisant de la Société la 4e foncière cotée de la place de Paris à l'issue de l'opération. Parallèlement, cela a permis à Mercialys de fortement diversifier sa base d'actionnariat et d'augmenter considérablement son flottant qui dépassait, fin 2009, le milliard d'euros.
La part du flottant dans le capital de la société est ainsi passée de 40,3% avant l'opération à 48,9% au 31 décembre 2009. La liquidité du titre Mercialys s'en est retrouvée considérablement renforcée, avec pour illustration concrète l'entrée du titre au SBF 120 en fin d'année 2009.
Rappelons que le SBF 120 est un indice de NYSE Euronext Paris qui regroupe les 40 valeurs de l'indice CAC 40 ainsi que les 80 valeurs les plus liquides des premier et second marchés de la place boursière parisienne. Mercialys se voit ainsi reconnue comme l'une des valeurs les plus liquides de la cote. Elle était, au 30 octobre 2009, la 78ème capitalisation boursière de NYSE Euronext Paris.
L'entrée dans cet indice constitue une nouvelle étape dans le développement boursier de la Société marqué par une forte croissance de la capitalisation boursière depuis 4 ans - multipliée par près de 2 depuis l'introduction en Bourse - et l'élargissement progressif du flottant par le biais d'opérations de croissance structurantes et créatrices de valeur pour l'entreprise.

Mercialys et les Coop d'Alsace développent un partenariat prometteur

Mercialys a concrétisé le 21 décembre 2009 un partenariat mis en place en 2008 avec l'Union des Coopérateurs d'Alsace (Coop d'Alsace) en vue de développer en commun une extension de la galerie marchande du centre commercial Leclerc situé à Geispolsheim, en périphérie de Strasbourg. Les deux partenaires ont ainsi créé une Joint-Venture désormais propriétaire de la galerie existante et qui développera en 2010 une extension accompagnée de la complète rénovation des surfaces existantes. Au total, ce sont près de 20 millions d'euros qui seront investis sur ce site pour une ouverture prévue en avril 2011. Aux termes de ces travaux, la galerie s'étendra sur près de 6 900 m² et comptera 30 boutiques, une jardinerie, une cafétéria et une moyenne surface de 2 000 m², pour une valeur de marché totale estimée à plus de 30 millions d'euros.

La transformation de ce site emblématique de Strasbourg sera conduite par les équipes d'Asset Management de Mercialys et bénéficiera donc du savoir-faire de Mercialys en matière de restructuration et d'extension développé dans le cadre du programme Alcudia/L'Esprit Voisin.

Projet du centre Geispolsheim

Orange
promod
promod

“J’aime bien venir dans mon centre commercial, c’est un endroit **convivial**. D’ailleurs, j’y croise souvent **mes voisins**

Pierre, 45 ans
Client du centre commercial Les Deux Rivières, Lanester

L'équipe de direction

A Jacques Ehrmann
Président-Directeur Général

B Géry Robert-Ambroix
Directeur Général Délégué

C Yves Cadelano
Directeur Général Adjoint

D Marie-Flore Bachelier
Directeur Financier

E Julien Roussel
Directeur Commercial

F Anne-Laure Joumas
Directeur Marketing et Communication

G Bruno Dugas
Directeur Exploitation

H Roxane Raynaud
Directeur Valorisation

I Jean-Marc Gothard
Directeur Grands Centres

A
B
C
D
E
F
G
H
I

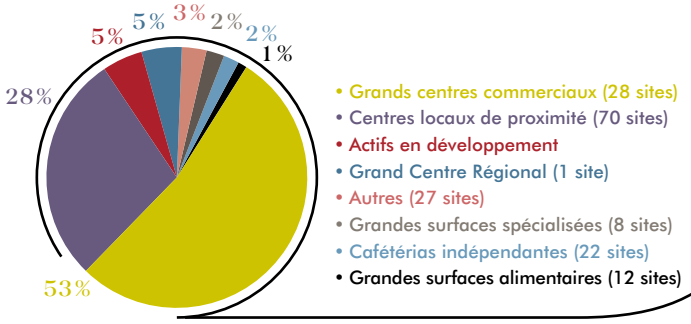
Chiffres clés

2 437,2 M€

Valeur d'expertise totale

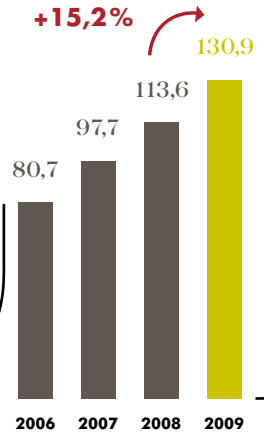
Répartition du portefeuille

(en % de la valeur d'expertise au 31/12/09)



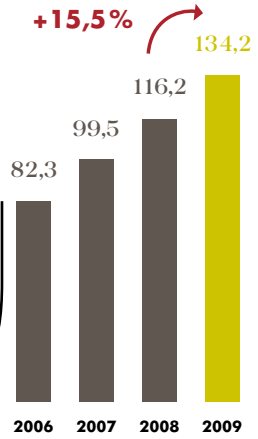
Loyers facturés

(en millions d'euros)



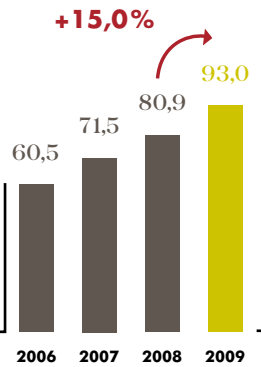
Revenus locatifs

(en millions d'euros)



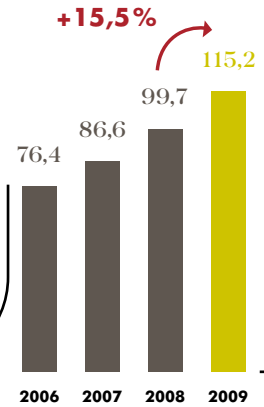
Résultat net part du groupe

(en millions d'euros)



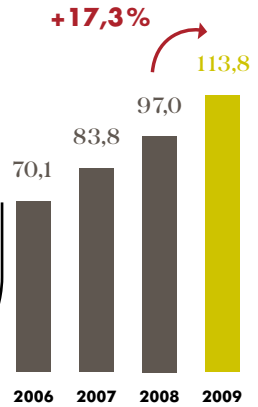
Capacité d'autofinancement*

(en millions d'euros)



Cashflows d'exploitation courants**

(en millions d'euros)



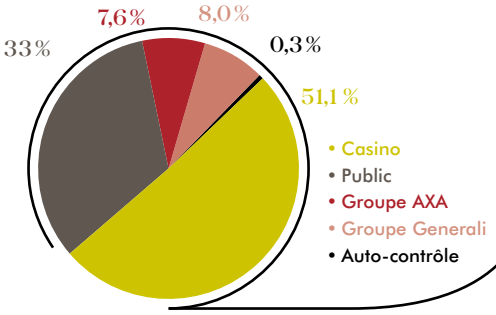
* Résultat net avant amortissement et autres flux.
** Capacité d'autofinancement hors rémunération positive nette d'IS et éléments non récurrents.

Mercialys en Bourse

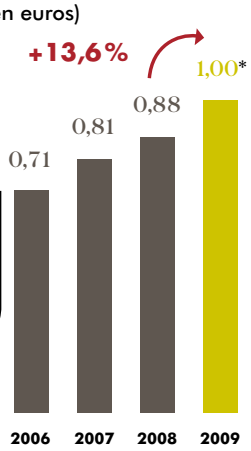
+45,2 %
de croissance depuis l'IPO

26,33 €
cours de clôture au 26/02/10

Répartition du capital
(en %, au 31 décembre 2009)



Dividende net par action
(en euros)



Nombre de titres :
91 968 488

Capitalisation boursière :
2 421,5 millions d'euros
au 26/02/10

Secteur d'activité :
participation et promotion immobilière

Entrée au SBF 120 : le 19/12/09

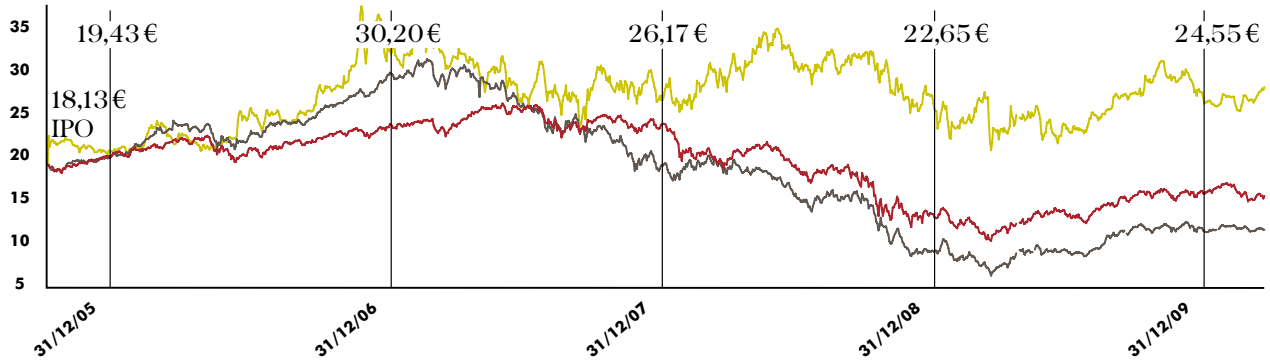
Indice principal : CAC All Shares

Marché : Euronext compartiment A

Place de cotation : Euronext Paris

Eligibilité PEA/SRD : oui/oui

Cours de Bourse du 11/10/05 (IPO) au 26/02/10
(en euros)



Mercialys
Epra rebasé
CAC rebasé

* Dont 0,44 euro d'acompte versé en octobre 2009, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 6 mai 2010.

Bonjour !

“Ici, j’ai mes **habitudes**, je connais bien les commerçants. Je me sens **comme à la maison** !

Karine, 39 ans
Cliente du centre commercial de L’Epervière, Valence Sud

Rapport du Conseil d'admi

Sommaire financier

Chapitre 1. Rapport d'activité
(Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009)

- Pour la 4e année consécutive, une croissance à deux chiffres des revenus locatifs et des cash flows 30
- Une année marquée par l'opération de croissance externe la plus significative depuis l'IPO 30
- Une année qui confirme la solidité du business model de Mercialys dans un contexte économique dégradé 31

Chapitre 2. Rapport financier
2.1. Règles et méthodes comptables 33
2.2. Etats financiers 34
2.3. Commentaires sur l'activité et les résultats consolidés 37
2.4. Perspectives 45
2.5. Evénements postérieurs à la clôture de la période 46
2.6. Commentaires sur les résultats de la société-mère Mercialys SA 47

Chapitre 3. Patrimoine et évaluation
3.1. Un patrimoine évalué à 2 437 millions d'euros au 31 décembre 2009 48
3.2. Un portefeuille d'actifs commerciaux diversifiés 50
3.3. Une implantation dans des zones géographiques à fort potentiel 51

Chapitre 4. Vie boursière
4.1. Volumes traités, évolution des cours depuis 18 mois (source Euronext Paris) 59
4.2. Répartition du capital et des droits de vote au 28 février 2010 60
4.3. Franchissements de seuils 60
4.4. Programme de rachat d'actions 61
4.5. Convention d'actionnaires 63
4.6. Politique de distribution 64
4.7. Politique de communication 65

Chapitre 5. Gouvernement d'entreprise
5.1. Conseil d'administration - Direction Générale 66
5.2. Commissaires aux comptes 84
5.3. Rapport du Président 86
5.4. Rapport des Commissaires aux comptes 107

Chapitre 6. Développement Durable
6.1. La Responsabilité Sociale d'Entreprise (RSE) de Mercialys, une partie intégrante du concept de L'Esprit Voisin 108
6.2. Environnement 108
6.3. Ressources Humaines 112
6.4. Parties prenantes 117

nistration

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

7.1. Organisation opérationnelle 122
7.2. Relations avec les autres sociétés du Groupe Casino 123
7.3. Filiales et participations - Organigramme du Groupe Mercialys 130

Chapitre 8. Analyse et couverture des risques

8.1. Facteurs de risques 135
8.2. Assurances et couverture des risques 144

Chapitre 9. Comptes consolidés

- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 146
- Etat financiers 148
- Notes aux états financiers consolidés 152

Chapitre 10. Comptes sociaux

- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 181
- Compte de résultat 183
- Bilan 184
- Tableau des flux de trésorerie 185
- Annexe aux comptes sociaux 186
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et les engagements réglementés (article L.225-40 du Code de commerce) 199

Chapitre 11. Assemblée générale extraordinaire

11.1. Rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale extraordinaire du 6 mai 2010 202

11.2. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières donnant accès au capital (12ème résolution) (article L.225-135 du Code de commerce) 204

11.3. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription (13ème résolution) (article L.225-129-6 du Code de commerce et L.3332-18 et suivants du Code du travail) 205

Chapitre 12. Résolutions

- Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire 206
- Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire 209

Chapitre 13. Informations complémentaires

13.1. Informations générales 212
13.2. Acte constitutif et statuts 216
13.3. Documents accessibles au public 223
13.4. Capital social 223
13.5. Historique 230
13.6. Recherche et développement, brevets et licences 231
13.7. Responsable du Document de Référence 232

Chapitre 1

Rapport d'activité

(Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009)

- Pour la 4e année consécutive, une croissance à deux chiffres des revenus locatifs et des cash flows 30
- Une année marquée par l'opération de croissance externe la plus significative depuis l'IPO 30
- Une année qui confirme la solidité du business model de Mercialys dans un contexte économique dégradé 31

Pour la 4e année consécutive, une croissance à deux chiffres des revenus locatifs et des cash flows

Les revenus locatifs ont connu à nouveau en 2009 une nette progression de + 15,5 %, résultant à la fois de la croissance interne, soutenue par la poursuite de l'extraction de la valeur sur notre portefeuille de baux, et par l'opération de croissance la plus significative réalisée depuis l'introduction en Bourse de Mercialys.

La croissance organique des loyers facturés de + 6,1 % a été portée par l'effet de l'indexation et par l'effet des actions menées sur le portefeuille de baux existant dont les renouvellements et les recommercialisations réalisées en 2008 et 2009, et une action volontariste sur les locations précaires dans les malls.

Avec un impact de + 10,9 %, la croissance externe a également contribué de façon très significative à la progression des loyers facturés en 2009. Cet impact est lié principalement à l'opération réalisée au cours du premier semestre 2009 : l'apport d'actifs développés dans le cadre du programme Alcudia/L'Esprit Voisin pour un montant de 334 millions d'euros représente + 8,1 points de la croissance des loyers facturés en 2009.

Les cash flows sont en progression de + 15,5 % au 31 décembre 2009 sous l'effet combiné de la croissance des revenus locatifs et d'une évolution maîtrisée des coûts en 2009.

Une année marquée par l'opération de croissance externe la plus significative depuis l'IPO

Le 5 mars 2009, Mercialys a annoncé l'acquisition auprès du Groupe Casino d'un portefeuille de 25 actifs pour un montant de 334 millions d'euros par voie d'apport [1]. Il s'agit de l'opération d'acquisition la plus importante réalisée par Mercialys depuis l'IPO d'octobre 2005. Avec cette opération, Mercialys a franchi une nouvelle étape majeure dans la réalisation du programme Alcudia/L'Esprit Voisin.

Le portefeuille acquis porte sur des actifs bien connus de Mercialys, sur des sites à potentiel, lui permettant de renforcer son portefeuille existant. Il est constitué à la fois :

- d'actifs en exploitation générant des revenus immédiats : 3 extensions de galeries commerciales à Besançon et Arles, les murs de 5 magasins (2 hypermarchés et 3 supermarchés) situés à Paris et Marseille qui devraient faire l'objet d'une restructuration ultérieure, ainsi que des surfaces d'hypermarchés destinées à être restructurées en galeries commerciales ;
- de 7 extensions de galeries commerciales devant être livrées à compter de 2010 dans le cadre du programme Alcudia/L'Esprit Voisin précommercialisées à plus de 70 % au 31 décembre 2009.

Cette acquisition effective le 19 mai 2009, date à partir de laquelle Mercialys a commencé à percevoir des loyers sur ces actifs, a été rémunérée par l'émission de 14,2 millions d'actions intégralement remises à Casino.

[1] Cf. communiqué de la Société publié le 5 mars 2009.

Concomitamment, Casino a distribué à ses actionnaires 14 millions d'actions Mercialys.

Cette opération est favorable pour Mercialys à plusieurs titres :

- Du point de vue immobilier, elle permet d'augmenter de manière significative la taille de la Société avec une croissance de la valeur du portefeuille et des principaux agrégats financiers [2] de l'ordre de + 20 % .
- Du point de vue de la structure financière, cette opération en fonds propres permet le financement des projets Alcudia/ L'Esprit Voisin à moyen terme.
- Du point de vue boursier, elle a conduit à une modification profonde du profil boursier de Mercialys se traduisant par une augmentation sensible du flottant de la Société [3] à plus de 1 milliard d'euros, et une forte diversification de la base d'actionnariat de Mercialys, renforçant ainsi la liquidité du titre Mercialys, avec pour illustration concrète l'entrée du titre au SBF 120 en fin d'année 2009.

Une année qui confirme la solidité du business model de Mercialys dans un contexte économique dégradé

La conjoncture a été difficile pour l'économie française en général tout au long de l'année 2009, avec un impact incontestable sur la fréquentation et l'activité des centres commerciaux français.

Dans ce contexte, les indicateurs de gestion clés de Mercialys montrent que l'impact de l'environnement sur ses locataires est, à ce stade, limité et mettent en évidence la résistance du portefeuille.

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

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

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

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

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

A cela s'ajoutent les atouts propres à Mercialys :

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

[2] Après mise en exploitation de l'ensemble des actifs.

[3] Après redistribution par Casino à ses propres actionnaires de 14 millions de titres Mercialys reçus en rémunération de ces apports. Le flottant s'entend comme la capitalisation de la Société hors la participation de Casino.

L'Esprit Voisin est le catalyseur de valeur et d'identité de nos centres fondées sur une proximité à la fois géographique et relationnelle avec les clients. Cette proximité se décline par un renouveau de l'identité visuelle de nos centres, une architecture respectueuse de son environnement, un ancrage local fort, des services malins et une offre innovante visant à répondre aux attentes nouvelles des clients.

Cette démarche a été plébiscitée par les clients et saluée par les enseignes. Ainsi, Mercialys s'est vu décerner le prix « extension de centre commercial » 2010 du Procos[4] pour l'extension/rénovation du centre de Besançon Chateaufarine inaugurée en 2009.

Ce prix marque la reconnaissance de nos partenaires pour le concept de L'Esprit Voisin et le bien-fondé du programme Alcudia.

Cette démarche continuera d'accompagner le dynamisme de nos centres et de nos partenaires en poursuivant la mise en œuvre d'actions innovantes comme un programme de fidélisation qui sera déployé en 2010 sur les principaux centres de Mercialys.

[4] Fédération regroupant 250 enseignes nationales

Chapitre 2
Rapport financier

- 2.1. Règles et méthodes comptables 33
- 2.2. Etats financiers 34
- 2.3. Commentaires sur l'activité et les résultats consolidés 37
- 2.4. Perspectives 45
- 2.5. Evénements postérieurs à la clôture de la période 46
- 2.6. Commentaires sur les résultats de la Société-Mère Mercialys SA 47

2.1. Règles et méthodes comptables

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

Les états financiers consolidés au 31 décembre du Groupe Mercialys sont établis conformément aux normes et interprétations publiées par l'*International Accounting Standards Board* (IASB) et adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2009.

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

2.2. Etats financiers

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

2.2.1. Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	12/2007	12/2008	12/2009
Revenus locatifs	**99 496**	**116 201**	**134 237**
Impôt foncier non récupéré	(252)	(70)	(167)
Charges locatives non récupérées	(1 691)	(2 451)	(3 061)
Charges sur immeubles	(4 070)	(4 523)	(5 249)
Loyers nets	**93 484**	**109 157**	**125 760**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	2 293	2 474	3 133
Autres charges	(4 776)	(6 886)	(6 517)
Charges de personnel	(5 557)	(6 520)	(7 673)
Dotations aux amortissements	(15 454)	(17 449)	(21 746)
Dotations aux provisions pour risques et charges	(286)	(154)	148
Autres produits et charges opérationnels	–	–	30
Résultat opérationnel	**69 703**	**80 622**	**93 135**
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	4 150	2 152	310
Coût de l'endettement financier brut	(831)	(1 110)	(512)
Produit de la trésorerie nette (Coût de l'endettement financier net)	**3 319**	**1 042**	**(202)**
Autres charges et produits financiers	(117)	(111)	(60)
Résultat financier	**3 202**	**931**	**(262)**
Impôt	(1 307)	(601)	189
Résultat net de l'ensemble consolidé	**71 598**	**80 953**	**93 062**
Dont intérêts minoritaires	49	42	33
Dont part du groupe	71 549	80 911	93 029
Résultat par action (en euro) *			
Résultat net, part du groupe (en euro)	0,98	1,08	1,09
Résultat net dilué, part du groupe (en euro)	0,98	1,08	1,09

* Sur la base du nombre d'actions moyen pondéré sur la période retraité des actions propres :
- Nombre moyen pondéré d'actions non dilué en 2009 = 85 360 007 actions ;
- Nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué en 2009 = 85 420 434 actions.

2.2.2. Bilan consolidé

Actifs

(en milliers d'euros)	12/2007	12/2008	12/2009
Immobilisations incorporelles	26	37	26
Immobilisations corporelles	925	910	802
Immeubles de placement	1 165 204	1 231 328	1 573 139
Actifs financiers non courants	10 989	11 703	12 964
Actifs d'impôts différés	–	–	221
Actifs non courants	**1 177 144**	**1 243 978**	**1 587 152**
Créances clients	3 886	4 440	6 043
Autres créances	8 613	8 851	13 896
Compte courant Casino SA	67 615	8 489	67 034
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 064	2 141	2 869
Actifs courants	**83 177**	**23 921**	**89 842**
TOTAL ACTIFS	**1 260 322**	**1 267 900**	**1 676 994**

Capitaux propres et passifs

(en milliers d'euros)	12/2007	12/2008	12/2009
Capital social	75 150	75 150	91 968
Réserves liées au capital	1 048 567	1 051 987	1 422 410
Réserves consolidées	21 529	28 102	38 685
Résultat part du groupe	71 549	80 911	93 029
Acomptes sur dividendes	(26 226)	(30 035)	(39 790)
Capitaux propres groupe	**1 190 569**	**1 206 115**	**1 606 302**
Intérêts minoritaires	651	616	606
Capitaux propres	**1 191 221**	**1 206 731**	**1 606 908**
Provisions à long terme	55	79	125
Dettes financières non courantes	13 810	10 948	7 357
Dépôts et cautionnements*	18 542	19 349	21 333
Dette d'impôt non courant	3 102	1 189	603
Passifs non courants	**35 509**	**31 566**	**29 418**
Dettes fournisseurs	4 143	9 156	9 340
Dettes financières courantes	2 924	4 624	3 784
Provisions courantes	286	439	888
Autres dettes courantes	25 968	15 164	26 029
Dette d'impôt exigible courant	271	219	626
Passifs courants	**33 592**	**29 602**	**40 667**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	**1 260 322**	**1 267 900**	**1 676 994**

* Depuis l'exercice clos le 31 décembre 2008, les dépôts et cautionnements sont présentés sur une ligne distincte. Afin d'avoir une présentation comparable d'une année sur l'autre, le montant de l'année 2007 a été retraité.

2.2.3. Tableau consolidé des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	12/2007	12/2008	12/2009
Résultat Net - Part du groupe	71 549	80 911	93 029
Intérêts minoritaires	49	42	33
Résultat de l'ensemble consolidé	**71 598**	**80 953**	**93 062**
Dotation aux amortissements et aux provisions, nette des reprises	15 697	17 602	21 613
Charges et produits liés aux paiements en actions	245	498	611
Autres charges et produits sans incidence sur la trésorerie	(978)	670	(42)
Amortissements, provisions et autres éléments sans incidence sur la trésorerie	**14 964**	**18 770**	**22 182**
Résultat sur cessions d'actifs	–	–	(40)
Capacité d'Autofinancement (CAF)	**86 562**	**99 723**	**115 204**
Produit / Coût de l'endettement financier net	(3 319)	(1 042)	202
Charge d'impôt	1 307	601	(189)
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt	**84 550**	**99 281**	**115 216**
Impôts versés	(3 797)	(1 715)	(746)
Variation du BFR liée à l'activité hors dépôts et cautionnements [1]	13 155	7 055	(4 151)
Variation des dépôts et cautionnements [4]	4 342	277	1 960
Flux nets de trésorerie générés par l'activité	**98 250**	**104 898**	**112 279**
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement et autres immobilisations	(102 781)	(41 217)	(25 660)
Décaissements liés aux acquisitions d'actifs financiers	(43)	(1)	(478)
Encaissements liés aux cessions d'immeubles de placement et autres immobilisations	–	–	2 830
Encaissements liés aux cessions d'actifs financiers	31	35	–
Incidence des variations de périmètre [2]	443	(57 700)	1 682
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	**(102 350)**	**(98 883)**	**(21 626)**
Distribution de dividendes aux actionnaires [3]	(27 679)	(34 591)	(11 700)
Acompte sur dividendes	(26 226)	(30 035)	(7 872)
Dividendes versés aux minoritaires	(42)	(81)	(43)
Augmentation de capital [3]	–	–	(3 003)
Variations des actions propres	(315)	(1 236)	(4 131)
Augmentation des dettes financières [4]	–	–	–
Diminution des dettes financières [4]	(2 572)	(2 922)	(4 712)
Intérêts financiers nets versés	3 319	1 042	(202)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement [4]	**(53 514)**	**(67 824)**	**(31 663)**
Variation de trésorerie	**(57 614)**	**(61 809)**	**58 991**
Trésorerie nette d'ouverture	128 290	70 676	8 867
Trésorerie nette de clôture	70 676	8 867	67 858
Dont :			
Compte-courant Casino SA	67 615	8 489	67 034
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 064	2 141	2 869
Concours bancaires	(3)	(1 763)	(2 045)

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

Créances clients	(2 493)	+ 303	(1 590)
Dettes fournisseurs	(160)	+ 4 398	(5)
Autres créances et dettes	+15 808	+ 2 354	(2 556)
	13 155	**7 055**	**(4 151)**

[2] L'incidence des variations de périmètre est composée, d'une part, de la trésorerie nette acquise des sociétés apportées dans le cadre de l'opération d'apport en nature réalisé au cours du 1er semestre 2009, minorées des frais de l'opération (247 milliers d'euros), et, d'autre part, des frais relatifs à l'acquisition de la société GM Geispolsheim (129 milliers d'euros). Concernant cette dernière, seuls les frais relatifs à son acquisition ont été décaissés sur l'exercice 2009. Les variations de périmètre à fin 2008 et 2007 correspondaient aux paiements réalisés par le groupe pour acquérir les sociétés FISO SNC, Lons SNC, Narbonne SNC, SAS Krétiaux et la SCI La Diane, diminués des trésoreries nettes acquises.

[3] Les distributions de dividende rémunérées par émission d'actions n'ont pas d'incidence sur le tableau de flux de trésorerie hormis l'impact des frais de l'opération (3 151 milliers d'euros), minorés des versements complémentaires réalisés par les actionnaires (148 milliers d'euros).

[4] Depuis l'exercice clos le 31 décembre 2008, les dépôts et cautionnements sont présentés sur une ligne distincte. Afin d'avoir une présentation comparable d'une année sur l'autre, le montant de l'année 2007 a été retraité.

2.3. Commentaires sur l'activité et les résultats consolidés

2.3.1. Revenus locatifs, loyers nets et indicateurs de gestion

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

Sur l'année 2009, les loyers facturés représentent 130,9 millions d'euros contre 113,6 millions d'euros pour l'année 2008, soit une hausse de **+15,2%** .

(en milliers d'euros)	2007	2008	2009
Loyers facturés	97 723	113 613	130 911
Droit d'entrée	1 773	2 588	3 326
Revenus locatifs	**99 496**	**116 201**	**134 237**
Charges locatives et impôt foncier non refacturables	(1 943)	(2 521)	(3 328)
Charges sur immeuble	(4 070)	(4 523)	(5 249)
Loyers nets	**93 484**	**109 157**	**125 760**

Les loyers facturés progressent sur l'année 2009 de **+15,2%** par rapport à 2008 sous l'effet combiné de la croissance organique (+6,1 points), des acquisitions 2008 et 2009 (+10,9 points) compensés en partie par des éléments non récurrents (-1,8 points).

La croissance organique des loyers facturés reste soutenue à +6,1% . A périmètre constant, les loyers facturés augmentent ainsi de +7,0 millions d'euros du fait :

- des actions menées sur le portefeuille de baux incluant notamment les renouvellements, les recommercialisations et une action volontariste sur les locations précaires dans les malls : +3,4 millions d'euros (+3,0 points) ;
- de l'effet net indexation[5]/loyers variables : +3,6 millions d'euros (+3,2 points), les loyers variables (-0,9 point) étant impactés par une indexation élevée pour la troisième année consécutive (+4,1 points).

Les acquisitions 2008 et 2009 ont un impact significatif sur la croissance des loyers 2009 : +12,4 millions d'euros (+10,9%).
Les acquisitions 2008 ont un impact de +2,6 points sur la croissance des loyers facturés à fin décembre 2009. Les acquisitions 2009, à savoir principalement l'opération réalisée au cours du 1er semestre[6] 2009, d'apport d'actifs développés dans le cadre du programme Alcudia/L'Esprit Voisin pour un montant de 334 millions d'euros, impactent de +8,2 points la croissance des loyers facturés en 2009.

La croissance des loyers facturés en 2009 est atténuée par :

- la vacance dite « stratégique » liée à la mise en œuvre du programme Alcudia/L'Esprit Voisin[7] dans le cadre des futures extensions de nos sites qui a un impact de -0,7 point sur la croissance des loyers de l'année 2009, soit -0,7 million d'euros ;
- des mesures exceptionnelles de relance sur quelques sites qui ont un effet de -1,1 point (-1,3 million d'euros).

[5] L'indexation 2009 correspond, dans la grande majorité des baux, soit à la variation de l'ICC (Indice du Coût de la Construction), soit à la variation de l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) comprises entre le deuxième trimestre 2007 et le deuxième trimestre 2008 (respectivement +8,85% et +3,85%).
[6] Cf. communiqué de la Société publié le 5 mars 2009.
[7] Programme visant la rénovation et la restructuration de l'ensemble des centres commerciaux de Mercialys, qui entraîne la vacance volontaire de certains lots (boutiques devant être restructurées ou déplacées).

2.3.2. Les principaux indicateurs de gestion restent satisfaisants à fin décembre 2009

- L'activité courante de l'année 2009 s'est traduite par la recommercialisation de 114 baux et par le renouvellement de 106 baux (dont 65 baux commerciaux et 41 baux non-commerciaux[8]), représentant une croissance des loyers de +3,0 millions d'euros sur une base annualisée auxquels s'ajoute +0,6 million d'euros lié au développement de l'activité de location précaire.

	Croissance de la base locative annualisée (en millions d'euros)	**Taux de croissance en base annualisée**
114 recommercialisations	+2,6	+111%
106 baux renouvelés	+0,4	+20% [9]
Locations précaires	+0,6	
	+3,6 millions d'euros	

Echéancier des baux		**Loyer Minimum Garanti** (en millions d'euros)	**Part des baux échus/ Loyer minimum garanti**
Echus au 31/12/2009	429 baux	14,3	10,7%
2010	176 baux	4,4	3,3%
2011	286 baux	10,5	7,9%
2012	264 baux	15,5	11,7%
2013	158 baux	6,7	5,0%
2014	165 baux	9,8	7,3%
2015	231 baux	11,5	8,7%
2016	295 baux	14,6	11,0%
2017	172 baux	8,4	6,3%
2018	278 baux	19,6	14,7%
2019	104 baux	5,6	4,2%
Au-delà	70 baux	12,2	9,1%
TOTAL	**2 628 baux**	**133,3**	**100%**

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

- Le taux de recouvrement de la facturation reste élevé : 98,3 % de la facturation totale 2009 encaissée au 31 décembre 2009 (vs 99,1 % au 31 décembre 2008).

- Le nombre de défaillances est très limité : 10 liquidations ont été constatées du 1er janvier au 31 décembre 2009 (sur 2 628 baux à fin décembre 2009).
  Parallèlement, 10 locaux qui faisaient l'objet d'une liquidation ont été recommercialisés sur la période. Mercialys dispose donc de 17 locataires en liquidation judiciaire au 31 décembre 2009 (stable par rapport au 31 décembre 2008).

- Le taux de vacance courante augmente au 4e trimestre 2009 mais reste à un niveau faible. Le taux de vacance courant – qui exclut la vacance « stratégique » décidée afin de faciliter la mise en place des plans de restructuration initiés par les équipes du programme Alcudia/L'Esprit Voisin – s'élève, au 31 décembre 2009, à 2,3% contre 2,0 % au 31 décembre 2008.
  Le taux de vacance total[10] s'élève, lui, à 3,4% contre 3,1% à fin décembre 2008.

- Le coût d'occupation[11] de nos locataires s'établit à 8,6% sur les grands centres commerciaux (loyer + charges TTC/chiffre d'affaires TTC des commerçants), stable par rapport au 30 juin 2009 et de +0,4 point par rapport au 31 décembre 2008, ce qui reste 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.

[8] Il s'agit de conventions de location d'emplacement (Photomaton, DAB, manège…) d'une durée maximum de 23 mois non soumises au droit commercial.
[9] Taux de croissance hors renouvellements de 15 baux de restaurants dont les loyers d'origine étaient proches de la valeur de marché (+4% de hausse pour ces renouvellements).
[10] [Valeur locative des locaux vacants/(loyer minimum garanti annualisé des locaux occupés + Valeur locative des locaux vacants)].
[11] Rapport entre le loyer et les charges payés par un commerçant et son chiffre d'affaires (loyer + charges TTC)/CA TTC des commerçants.

- Les loyers perçus par Mercialys proviennent d'enseignes très diversifiées puisque, à l'exception des Cafétérias Casino (9 %), de Feu Vert (4 %) et de Casino (12 %), aucun locataire ne représente plus de 2 % du loyer total. Le poids de Casino dans les loyers totaux a augmenté par rapport au 31 décembre 2008 en raison de l'acquisition au cours du 1er semestre 2009 de 5 murs d'hypermarchés et supermarchés sous enseignes Casino dans le cadre de l'opération d'apport de 334 millions d'euros. Les loyers de ces 5 actifs représentent 6 % de la masse locative totale en année pleine.

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

	Nombre de baux	LMG* + variable annuels 31/12/2009		31/12/2008
		(en millions d'euros)	En %	En %
Enseignes nationales [12]	1 489	82,5	61 %	60 %
Enseignes locales	909	24,5	18 %	22 %
Cafétérias Casino/Restauration	105	12,4	9 %	11 %
Autres enseignes Groupe Casino	125	16,3	12 %	7 %
dont 5 Hyper/Supermarchés acquis au S1 2009	5	8,0	6 %	–
TOTAL	**2 628**	**135,6**	**100 %**	**100 %**

* LMG = Loyer minimum garanti.

Répartition des loyers par secteur d'activité % loyer	31/12/2009	31/12/2008
Equipement de la personne	25,8 %	28,1 %
Alimentation et restauration	14,8 %	17,7 %
Equipement du ménage	12,7 %	13,9 %
Beauté et santé	12,9 %	14,2 %
Culture, cadeaux, loisirs	13,9 %	14,8 %
Services	5,1 %	5,8 %
Grandes surfaces alimentaires	15,0 %	5,5 %
TOTAL	**100,0 %**	**100,0 %**

La structure des loyers au 31 décembre 2009 confirme la prédominance, en termes de masse locative, des loyers à clause variable :

	Nombre de baux	En millions d'euros	31/12/2009 En %
Baux avec clause variable	1 314	78,0	57 %
dont Loyer Minimum Garanti		75,7	56 %
dont Loyer Variable		2,3	2 %
Baux sans clause variable	1 314	57,7	43 %
TOTAL	**2 628**	**135,6**	**100 %**

[12] Inclut les loyers des 10 surfaces d'hypermarchés acquises dans le cadre de l'opération d'apport du S1 2009 devant faire l'objet d'une transformation en boutiques (Garantie locative de Casino jusqu'à la fin des travaux de restructuration).

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 2009, les revenus locatifs sont en hausse de **+15,5%** par rapport à 2008.

Les droits d'entrée et indemnités de déspécialisation perçus au 31 décembre 2009[13] sont stables par rapport à 2008 ; ils s'élèvent à 4,0 millions d'euros, contre 3,9 millions d'euros en 2008, et se décomposent comme suit :

- 2,8 millions d'euros de droits d'entrée liés à l'activité courante de recommercialisation (contre 2,6 millions d'euros en 2008) ;
- 1,2 million d'euros de droits d'entrée liés aux commercialisations des extensions ouvertes sur l'exercice, principalement Besançon (contre 1,3 million d'euros en 2008).

Après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS (étalement des droits d'entrée sur la durée ferme des baux), les droits d'entrée et indemnités de déspécialisation comptabilisés en revenus locatifs au titre de l'année 2009 s'établissent à 3,3 millions d'euros contre 2,6 millions d'euros à fin décembre 2008, soit une hausse de +29% par rapport à 2008.

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 8,5 millions d'euros sur l'exercice 2009 contre 7,0 millions d'euros pour 2008, en hausse de +20,4% en raison principalement de la croissance du portefeuille sous l'effet des acquisitions 2008 et 2009, et des restructurations dans le cadre du programme Alcudia/L'Esprit Voisin entraînant une vacance dite « stratégique ». Les loyers nets représentent en 2009 125,8 millions d'euros contre 109,2 millions d'euros pour 2008, soit une progression de **+15,2%** , en ligne avec celle des loyers facturés (+15,2%).

2.3.3. Charges de structure et résultat opérationnel

2.3.3.1. Charges de personnel

Les charges de personnel correspondent à l'ensemble des coûts des équipes de direction et de gestion de Mercialys dont l'effectif s'élève à 59 personnes au 31 décembre 2009 (contre 57 au 31 décembre 2008).

Les charges de personnel ont fortement progressé sur l'exercice 2009 (+17,7%) du fait de l'impact en année pleine des recrutements effectués en 2008 avec une douzaine de nouveaux collaborateurs sur la période venus renforcer les équipes de commercialisation, d'*asset management* et de communication/marketing dans le cadre notamment du déploiement du programme Alcudia/L'Esprit Voisin. En conséquence, les charges de personnel se sont élevées à 7,7 millions d'euros en 2009 contre 6,5 millions d'euros en 2008.

Une partie de ces charges de personnel fait l'objet d'une facturation d'honoraires que ce soit dans le cadre d'une prestation de conseil réalisée par l'équipe dédiée au projet Alcudia qui travaille de façon transversale pour Mercialys et le Groupe Casino ou dans le cadre de la prestation de direction de centre réalisée par les équipes. Les honoraires facturés par Mercialys à ce titre se sont élevés à 3,1 millions d'euros en 2009 contre 2,5 millions en 2008.

2.3.3.2. 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 dépenses de communication institutionnelle, les frais d'études marketing, les honoraires versés au Groupe Casino pour les travaux objets de la Convention de Prestation de Services (comptabilité, gestion financière, Direction des Ressources Humaines, gestion, informatique) et les dépenses d'expertise du parc immobilier.

Au cours de l'exercice 2009, ces charges se sont élevées à 6,5 millions d'euros contre 6,9 millions d'euros en 2008, soit une baisse de -5,4% sous l'effet d'un plan de contrôle des dépenses mis en œuvre depuis fin 2008.

2.3.3.3. Amortissements, provisions et dépréciations

Les dotations aux amortissements s'élèvent à 21,7 millions d'euros en 2009 contre 17,5 millions d'euros en 2008.

La croissance des amortissements de +24,6% est essentiellement liée à l'acquisition de 25 actifs par voie d'apport au cours du 1er semestre 2009 pour un montant total de 334 millions d'euros, et, dans une moindre mesure, aux acquisitions réalisées en 2008.

Le portefeuille de 25 actifs acquis au cours du premier semestre 2009 est composé de 4 types d'actifs distincts :

- Lot n°1 : 3 galeries commerciales à Besançon et en Arles, livrées au 1er trimestre 2009 et déjà en exploitation.

[13] Droits d'entrée perçus en trésorerie avant prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS (étalement des droits d'entrée sur la durée ferme des baux).

- Lot n°2 : 7 extensions de galeries commerciales en développement avancé (CDEC et PC obtenus) livrées clé en main à Mercialys.
- Lot n°3 : 10 lots de surfaces d'hypermarchés (réserve et/ou vente) devant être transformées en extensions de galeries commerciales par Mercialys.
- Lot n°4 : 5 murs d'hypermarchés ou de supermarchés dans des actifs en copropriété complexe, en milieu urbain, rendant nécessaire un remembrement des propriétés avant travaux de restructuration lourde et mise en œuvre du projet Alcudia/L'Esprit Voisin sur ces sites.

Pour mémoire, les acquisitions signées en 2008 représentaient un montant d'investissement brut de 71,7 millions d'euros ; elles avaient été réalisées essentiellement au cours du second semestre 2008 et comprenaient notamment trois galeries marchandes situées à Narbonne, Pau Lons et Istres acquises le 30 juillet 2008, ainsi que trois extensions Alcudia.

2.3.3.4. Résultat opérationnel

En conséquence de ce qui précède, le résultat opérationnel 2009 s'élève à 93,1 millions d'euros contre 80,6 millions d'euros en 2008, soit une progression de +15,5% en ligne avec celle des revenus locatifs.

Le ratio Résultat opérationnel avant amortissement, provisions et dépréciations[14]/Revenus locatifs est en amélioration notable de +1,0 point sur 12 mois : il s'établit à 85,5% au 31 décembre 2009 (contre 84,5% à fin 2008).

2.3.4. Résultat financier et Impôt

2.3.4.1. Résultat financier

Le résultat financier enregistre :

- en charge : les frais financiers attachés aux contrats de crédit-bail qui représentaient un encours de 9,1 millions d'euros au 31 décembre 2009 sur 2 sites : Tours La Riche et Port Toga. A noter que deux levées d'option ont eu lieu en 2009 sur les contrats de crédit-bail de Furiani (levée d'option le 15 décembre 2009 au terme du contrat de crédit-bail) et de Ste Marie Duparc à La Réunion (levée d'option par anticipation réalisée le 25 septembre 2009) ;
- 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 2009, le solde de trésorerie de Mercialys s'établissait à 67,9 millions d'euros contre 8,9 millions d'euros au 31 décembre 2008.

Au titre de l'exercice 2009, le résultat financier s'établit à -0,3 million d'euros contre +0,9 million d'euros en 2008, en raison principalement de la baisse des produits financiers liée à la baisse de l'encours moyen de trésorerie en 2009. En effet, les investissements réalisés en 2008 ont entraîné la diminution de la trésorerie moyenne entre 2008 et 2009.

2.3.4.2. 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.

L'année 2009 enregistre un crédit d'impôt de 0,2 million d'euros (correspondant principalement à la comptabilisation d'impôts différés liés à des déficits fiscaux de filiales consolidées n'ayant pas opté pour le régime SIIC) contre une charge au titre de l'année 2008 de 0,6 million d'euros.

2.3.5. 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 +15,5%, à 115,2 millions d'euros en 2009 contre 99,7 millions d'euros en 2008.
Le montant de la capacité d'autofinancement par action s'élève à 1,35 euro au 31 décembre 2009 sur la base du nombre pondéré d'actions en circulation non dilué, et également à 1,35 euro sur une base diluée.

Les cash flows d'exploitation courants (CAF retraitée de la rémunération de la trésorerie nette d'impôt et des droits d'entrée non récurrents) sont en hausse de +17,3% à 113,8 millions d'euros. Les droits d'entrée non récurrents se sont élevés à 1,2 million d'euros en 2009 (contre 1,3 million d'euros en 2008), ce qui correspond aux droits d'entrée perçus sur les actifs neufs acquis au cours du premier semestre 2009, Besançon essentiellement.

[14] E.B.I.T.D.A. (*Earnings before interests, tax depreciation and amortization*).

2.3.6. Structure financière

La trésorerie du groupe s'élève à 67,9 millions d'euros au 31 décembre 2009 contre 8,9 millions d'euros au 31 décembre 2008. Après déduction des dettes financières, la trésorerie nette est de 58,8 millions d'euros au 31 décembre 2009, contre -4,9 millions d'euros au 31 décembre 2008.

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 1 606,9 millions d'euros au 31 décembre 2009 contre 1 206,7 millions d'euros au 31 décembre 2008. Les principales variations ayant affecté les capitaux propres consolidés au cours de l'exercice sont les suivantes :

- Augmentation de capital et de la prime d'émission liée à l'acquisition du portefeuille de 25 actifs au cours du 1er semestre 2009 rémunérée en titres Mercialys, et au paiement d'une partie du dividende (solde du dividende 2008 + acompte sur dividende 2009) en actions : +386,5 millions d'euros.
- Mise en paiement du solde du dividende au titre de l'exercice 2008 et de l'acompte sur dividende au titre de 2009 : -75,9 millions d'euros.
- Résultat de l'exercice 2009 : +93,0 millions d'euros.
- Opérations sur actions propres : -4,2 millions d'euros.

Le solde du dividende 2008 mis en paiement le 17 juin 2009 s'est élevé à 0,48 euro par action, ce qui représente un montant total de dividendes distribués en juin 2009 de 36,0 millions d'euros dont 24,3 millions en actions et 11,7 millions en numéraire.

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

Le Conseil d'administration du 11 septembre 2009 a ainsi décidé de verser un acompte sur dividende pour l'exercice 2009 de **0,44 euro par action** – avec faculté pour les actionnaires d'opter pour le paiement en actions – ce qui représentait un montant total d'acompte 2009 à distribuer de 39,8 millions d'euros.

L'acompte sur dividende 2009 a été mis en paiement le 9 octobre 2009 :

- 80,2% de l'acompte sur dividende a été payé en actions représentant 31,9 millions d'euros, et
- 19,8% de l'acompte sur dividende a été versé en espèces représentant 7,9 millions d'euros.

Par ailleurs, le Conseil d'administration a décidé le 15 février 2010, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale, de porter le dividende payé au titre de l'exercice 2009 à **1,0 euro par action**, contre 0,88 euro par action au titre de 2008 soit une hausse de +14% . Après déduction de l'acompte sur dividende déjà versé, le solde de ce dividende, s'élève à 0,56 euro par action. Il sera intégralement payé en numéraire.

Pour l'acompte sur dividende de 0,44 euro, la distribution au titre du secteur exonéré représente 100% de ce montant. Pour le solde du dividende de 0,56 euro, la distribution au titre du secteur exonéré représente 99,77% de ce montant.

Suivant les obligations du régime SIIC, l'obligation de distribution minimale découlant des résultats apparaissant dans les comptes statutaires de Mercialys pour l'exercice 2009 est de 75 963 milliers d'euros. Sur la base du nombre d'actions en circulation, le dividende total pour 2009 devrait être de 91 968 milliers d'euros, soit largement supérieur à l'obligation minimale.

2.3.7. Expertises du patrimoine immobilier

Au cours de l'année 2009, Mercialys a acquis 342 millions d'euros d'actifs (en valeur brute d'acquisition) sur la base d'un taux de capitalisation brut moyen de 7,2% , dont :

- Un portefeuille de 25 actifs acquis auprès du Groupe Casino par voie d'apport pour un montant de 333,5 millions d'euros. Ce portefeuille est constitué à la fois :
  - d'actifs en exploitation générant des revenus immédiats : 3 extensions de galerie commerciale à Besançon et Arles, les murs de 5 magasins (2 hypermarchés et 3 supermarchés) situés à Paris et Marseille, ainsi que des surfaces d'hypermarchés destinées à être restructurées en galerie commerciale ;
  - de 7 extensions de galeries commerciales devant être livrées à compter de 2010 dans le cadre du programme Alcudia/L'Esprit Voisin précommercialisées à plus de 70% au 31 décembre 2009.
- Diverses autres acquisitions pour un montant total de 8,2 millions d'euros incluant principalement :
  - des lots de copropriété sis à Villenave d'Ornon et Montélimar pour un montant de 2,7 millions d'euros, et
  - 50% des parts sociales de la SCI Geispolsheim (qui détient la galerie marchande du centre commercial Leclerc de Strasbourg Sud sur le site de Geispolsheim) pour un montant de 4,4 millions d'euros.

Dans le même temps, Mercialys a cédé un actif non stratégique sis à Colombes pour un montant de 0,5 million d'euros.

Pour mémoire, les acquisitions comptabilisées en 2008 représentaient un montant d'investissement de 71,7 millions d'euros.

Au 31 décembre 2009, Atis Real, Catella et Galtier ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys :

- Atis Real a réalisé l'expertise des sites Hypermarchés, soit 101 sites, en réalisant une visite in situ sur 46 de ces sites au cours du 2nd semestre 2009, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2009 pour les 55 autres sites (dont 3 sites avaient fait l'objet d'une visite *in situ* au cours du 1er semestre 2009).
- Catella a réalisé l'expertise des sites Supermarchés, soit 19 sites, sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2009 (les 19 sites ayant fait l'objet d'une visite *in situ* au cours du 1er semestre 2009).
- Galtier a réalisé l'expertise pour le complément des actifs Mercialys, soit 47 sites, sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2009 sauf pour 6 sites qui ont fait l'objet d'une expertise sur la base d'une visite *in situ* au cours du 2nd semestre 2009.

Les sites acquis durant l'exercice 2009 ont été valorisés comme suit au 31 décembre 2009 :

- Les 25 actifs acquis par voie d'apport[15] auprès du Groupe Casino ont été valorisés au 31 décembre 2009 de la façon suivante :
  - Pour les 3 actifs bâtis sis à Besançon et Arles faisant partie du lot 1 de l'opération d'apport : Atis Real a réalisé l'expertise de ces actifs par intégration dans l'expertise globale des 2 sites en question.
  - Pour les 17 actifs des lots 2 & 3 (7 actifs à développer et 10 surfaces d'hypermarchés devant être restructurées en galerie marchande) : les valeurs vénales de ces actifs déterminées lors de l'apport par The Retail Consulting Group (RCG) ont fait l'objet d'une réactualisation interne au 31 décembre 2009 validée par Atis Real.
  - Pour les 5 actifs (murs de magasins) du lot 4 de l'opération d'apport : Catella Valuation a réalisé l'expertise de ces actifs en réactualisant l'expertise déjà réalisée par ce même expert lors de l'apport.
- Les lots de copropriété acquis à Villenave d'Ornon et à Montélimar ont été valorisés par Atis Real par intégration dans l'expertise globale du site.
- La galerie de Geispolsheim détenue par la SCI Geispolsheim (dont 50% des parts sociales ont été acquises par Mercialys) a été valorisée à la valeur d'achat des parts par Mercialys.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 2 437,2 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2009 contre 2 061,2 millions d'euros au 31 décembre 2008.
La valeur du portefeuille s'inscrit donc en hausse de +18,2% sur 12 mois (-1% à périmètre constant), et de +2,4% sur les 6 derniers mois (+2,2% à périmètre constant).
Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 6,1% au 31 décembre 2009 contre 5,8% [16] au 31 décembre 2008.

La croissance de la valeur vénale des actifs sur l'exercice 2009 provient donc :

- de la hausse des loyers à périmètre constant pour +111 millions d'euros;
- de l'intégration des acquisitions de l'exercice pour +397 millions d'euros;
- de la hausse du taux de capitalisation moyen qui a un impact de -132 millions d'euros.

	Taux de capitalisation moyen**		Taux de capitalisation moyen
	31/12/2009	30/06/2009	31/12/2008
Grands centres régionaux et commerciaux	5,7%	5,8%	5,4%
Centres locaux de proximité	6,7%	6,8%	6,3%
Ensemble du portefeuille*	6,1%	6,2%	5,8%

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

[15] Les 25 actifs acquis par voie d'apport avaient été valorisés lors de l'apport à leur valeur d'expertise réalisée par The Retail Consulting Group Expertise (20 actifs expertisés) ou Catella Valuation (5 actifs expertisés). Afin de déterminer les valeurs vénales de ces biens pour les apports, il est rappelé que Casino et Mercialys avaient également tenu compte de la taille de la transaction et des projets et, pour les lots 1, 2 et 3, des dispositions de la Convention de Partenariat entre Casino et Mercialys; ladite convention prévoit la cession à Mercialys des développements réalisés par Casino à un taux de capitalisation tenant compte du partage des risques entre les parties et notamment du fait que le risque de commercialisation est à la charge de Mercialys. A titre indicatif, les valeurs d'apports faisaient apparaître une décote de 11% par rapport à la valeur totale des expertises réalisées.
[16] 6,0% au 1er janvier 2009 après application de l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) sur les loyers des expertises.

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 2009, ainsi que les loyers d'expertise correspondants :

Catégorie d'actif immobilier	Nombre d'actifs au 31/12/09	Valeur d'expertise au 31/12/2009 DI		Surface locative brute au 31/12/2009		Loyers nets expertise	
		(en millions d'euros)	(%)	(m²)	(%)	(en millions d'euros)	(%)
Grands centres régionaux	1	126,4	5%	32 700	4%	6,7	4%
Grands centres commerciaux	28	1 299,8	53%	340 000	43%	75,0	50%
Centres locaux de proximité	70	675,7	28%	257 200	33%	45,5	30%
GSA	12	20,9	1%	31 000	4%	1,5	1%
GSS	8	45,0	2%	28 400	4%	3,0	2%
Cafétérias indépendantes	22	52,0	2%	32 500	4%	3,6	2%
Autres sites [1]	27	85,0	3%	35 300	4%	6,3	5%
Sous-total Actifs bâtis	**168**	**2 304,8**	**95%**	**757 000**	**96%**	**141,5**	**94%**
Actifs en développement (extensions)		132,4	5%	31 300 [2]	4%	8,4	6%
TOTAL	**168**	**2 437,2**	**100%**	**788 300**	**100%**	**149,9**	**100%**

[1] Principalement galerie de services et supérettes.
[2] Emprise au sol future estimée lors de l'apport d'actifs.
Note : • GSA : Grande surface alimentaire (magasins alimentaires d'une surface > à 750 m² de GLA).
• GSS : Grande surface spécialisée (magasins spécialisés dans un secteur d'activité d'une surface > à 750 m² de GLA).

2.3.8. Calcul de l'actif net réévalué

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

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

Calcul de l'ANR au 31 décembre 2009

(en millions d'euros)	31/12/2009	Pour mémoire ANR au 31/12/2008
Capitaux propres consolidés	**1 606,9**	**1 206,7**
Réintégration des produits et charges à étaler	4,9	3,9
Plus-values latentes sur actifs	**851,1**	**818,2**
Valeur vénale actualisée	2 437,2	2 061,2
Valeur nette comptable consolidée	(1 586,1)	(1 243,0)
Actif net réévalué en valeur de remplacement	**2 463,0**	**2 028,8**
Par action (euro)	**26,78**	**27,00**
Droits et frais de cession d'actifs	(134,3)	(120,3)
Actif net réévalué en valeur de liquidation	**2 328,7**	**1 908,5**
Par action (euro)	**25,32**	**25,40**

2.4. Perspectives

2.4.1. Perspectives d'investissement

2.4.1.1. Le déploiement du programme Alcudia/L'Esprit Voisin

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

Le programme est entré en 2008 dans sa phase de mise en œuvre active avec la livraison des premières réalisations. Trois extensions ont ainsi été livrées au cours du 4e trimestre 2008 : Lanester, Valence Sud et Le Puy, et 9 autres sites ont fait l'objet d'une rénovation au concept Esprit Voisin en 2008.

Au cours du 1er semestre 2009, le programme Alcudia/L'Esprit Voisin a connu une phase majeure dans son déroulement avec l'acquisition par Mercialys auprès de Casino d'un portefeuille de 25 projets Alcudia/L'Esprit Voisin pour près de 334 millions d'euros.

Parmi ces projets, l'extension de Besançon, commercialisée à 100%, a été inaugurée au cours du 1er trimestre 2009. Le site de Besançon est ainsi devenu le premier centre com-mercial régional du portefeuille de Mercialys. L'extension/rénovation du centre de Besançon Chateaufarine a reçu le prix « extension de centre commercial » 2010 du Procos. Les enseignes saluent par là même la qualité et la pertinence du travail réalisé dans le cadre du programme Alcudia/L'Esprit Voisin.

Le déploiement du programme se poursuivra au cours des prochaines années.

2.4.1.2. Le pipeline de promotion Casino

Au 31 décembre 2009, le pipeline total de Casino, incluant les projets neufs et les extensions Alcudia/L'Esprit Voisin, est valorisé à 530 millions d'euros contre 505 millions d'euros au 30 juin 2009, et 706 millions d'euros au 31 décembre 2008 (Valorisation pondérée des programmes d'investissement en tenant compte de la probabilité de réalisation projet par projet).

L'augmentation de la valeur du pipeline entre le 30 juin 2009 et le 31 décembre 2009 s'explique principalement par :

- la sortie ou la cession de programmes pour -135 millions d'euros ;
- l'entrée de nouveaux programmes pour +91 millions d'euros ;
- la modification des taux de probabilité de réalisation a un impact de +37 millions d'euros ;
- la modification des taux de capitalisation et/ou des loyers capitalisés a un impact de +17 millions d'euros ;
- l'application de la nouvelle grille de taux de la Convention de Partenariat applicable pour le 1er semestre 2010 qui a un impact de +14 millions d'euros.

Il est ici rappelé que Mercialys dispose d'options d'achat exclusives sur cet ensemble d'opportunités d'investissements.

En millions d'euros	Vision juin 2009	Vision décembre 2009
Rénovation et restructuration des centres existants*	21	33
Acquisition de programmes neufs et de programmes d'extension sur les sites existants (Alcudia/L'Esprit Voisin)	505	530

* Hors travaux d'entretien courant.

Ces informations constituent des perspectives 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 au Document de Référence 2009 du groupe.

Après prise en compte de l'évolution du rendement moyen des expertises du patrimoine de Mercialys au 31 décembre 2009 par rapport au 30 juin 2009, représentant une baisse de -2,5% , le Conseil d'administration du 15 février 2010 a approuvé les taux pour le premier semestre 2010 en application de la nouvelle convention de partenariat signée entre Mercialys et Casino au cours du 1er semestre 2009.

Les taux de capitalisation applicables pour les options levées au premier semestre 2010 par Mercialys seront donc les suivants :

Type d'actif	Centres commerciaux		Retail parks		Centre ville
	France continentale	Corse et DOM TOM	France continentale	Corse et DOM TOM	
Centres régionaux/Grands centres (> 20 000 m²)	6,6%	7,2%	7,2%	7,6%	6,3%
Centres locaux de proximité (de 5 000 à 20 000 m²)	7,1%	7,6%	7,6%	8,1%	6,7%
Autres actifs (< 5000 m²)	7,6%	8,1 %	8,1%	8,8%	7,2%

2.4.2. Perspectives en matière d'activité

La conjoncture a été médiocre pour l'économie française en général tout au long de l'année 2009, avec un impact incontestable sur la fréquentation et l'activité des centres commerciaux français, mais aussi un impact limité comparé à certains de nos voisins européens.

Dans ce contexte, les indicateurs de gestion clés de Mercialys ont montré une bonne résistance du portefeuille.

Les performances de Mercialys s'appuient sur un business model très résistant reposant à la fois sur les fondamentaux du secteur de l'immobilier commercial en France et sur les atouts propres à Mercialys.

Le socle de loyers indexés et le principe du droit au bail qui fidélise les preneurs sont d'importants amortisseurs de conjoncture.

A ces facteurs s'ajoutent, pour Mercialys,

- de bonnes perspectives en matière de croissance organique du fait du potentiel important de revalorisation existant sur son portefeuille de baux ;
- les relais de croissance prometteurs que sont les projets Alcudia/L'Esprit Voisin, développés sur des sites existants, donc plus sécurisés pour Mercialys et les enseignes ;
- un positionnement porteur profitant à la fois de l'attrait des consommateurs pour des sites de proximité, et d'une situation géographique favorable avec des implantations dans les régions les plus dynamiques ;
- une équipe de spécialistes de la transformation des centres commerciaux visant la croissance et le rendement du portefeuille, focalisée autour d'un concept structurant et novateur : l'Esprit Voisin ;
- une structure financière robuste à fin 2009 ;
- la possibilité d'arbitrer des actifs à maturité dès octobre 2010 [17].

La conjoncture de l'année 2010 pour nos activités s'annonce similaire à celle de 2009 compte tenu d'un environnement économique qui reste incertain, de signes de reprise qui tardent à venir, et d'effets retards et cumuls propres à notre secteur d'activité.

Dans ce contexte, Mercialys poursuivra la mise en œuvre d'actions ciblées visant à accompagner le dynamisme de ses centres et de ses partenaires commerçants.

Mercialys dispose d'une croissance d'ores et déjà « embarquée » des revenus locatifs 2010 par rapport à 2009 estimée à +6,3% qui tient compte des effets en 2010 des actions sur le portefeuille menées en 2009, de l'impact en année pleine des actifs acquis pour 334 millions d'euros en 2009 [18], de l'effet négatif de l'indexation sur les revenus locatifs, et de l'acquisition du centre commercial de Caserne de Bonne prévue en 2010.

A ces montants viendront s'ajouter les impacts des opérations 2010 tant en matière de croissance organique que de croissance externe, difficiles à évaluer à ce stade.

L'objectif du Management est de se rapprocher en 2010 d'une croissance de +10% des revenus locatifs et des cashflows d'exploitation courants par rapport à 2009.

2.5. Evénements postérieurs à la clôture de la période

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

[17] Fin de la période de conservation des actifs apportés à Mercialys en octobre 2005.
[18] Impact des lots 1, 3 et 4 du portefeuille de 25 actifs acquis.

2.6. Commentaires sur les résultats de la Société Mère Mercialys SA

(en millions d'euros)	2009*	Exercice 2008*
Revenus locatifs	127,7	111,3
Résultat net	88,8	79,5

* Comptes sociaux.

2.6.1. Activité de la Société

Mercialys SA, société mère du Groupe Mercialys, est une société foncière ayant opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers cotées (S.I.I.C.). Elle détient 160 des 168 actifs commerciaux détenus par l'ensemble du Groupe Mercialys ainsi que des participations dans :

- 8 foncières (détenant 8 actifs commerciaux) ;
- 2 sociétés de gestion : Mercialys Gestion et Corin Asset Management ;
- 7 sociétés acquises dans le cadre de l'opération d'apport réalisée au premier semestre 2009 portant sur des actifs en développement sur des sites déjà existants.

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

2.6.2. Commentaire sur les comptes

Au cours de l'exercice 2009, la société Mercialys SA, a enregistré un revenu locatif de 127,7 millions d'euros et un résultat net de 88,8 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 2009 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 2009 s'élève à 1 630,8 millions d'euros et inclut notamment :

- des immobilisations nettes pour un montant de 1 518,7 millions d'euros ; et
- une trésorerie nette pour un montant de 73,1 millions, dont un compte courant vis-à-vis de la société Casino, Guichard-Perrachon pour 67,0 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 2009 de 0,3 million d'euros.

Les capitaux propres de la Société s'élèvent à 1 582,3 millions d'euros.

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

- Augmentation de capital et de la prime d'émission liée à l'acquisition du portefeuille de 25 actifs au cours du 1er semestre 2009 rémunérée en titres Mercialys, et au paiement d'une partie du dividende (solde du dividende 2008 + acompte sur dividende 2009) en actions : +365,4 millions d'euros.
- Mise en paiement du solde du dividende au titre de l'exercice 2008 et de l'acompte sur dividende au titre de 2009 : -75,8 millions d'euros.
- Résultat de l'exercice 2009 : +88,8 millions d'euros.

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

	De 1 à 30 jours avant échéance	De 31 à 60 jours avant échéance	De 61 à 90 jours avant échéance	> à 91 jours avant échéance	Echues	Total
Dettes	1 599	5 487	–	–	1 821	8 907
Factures non parvenues	–	–	–	–	–	8 247
TOTAL DETTES FOURNISSEURS, DETTES SUR IMMOBILISATIONS ET COMPTES RATTACHES	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**17 151**

Chapitre 3
Patrimoine et évaluation

- 3.1. Un patrimoine évalué à 2 437 millions d'euros au 31 décembre 2009 48
- 3.2. Un portefeuille d'actifs commerciaux diversifiés 50
- 3.3. Une implantation dans des zones géographiques à fort potentiel 51

3.1. Un patrimoine évalué à 2 437 millions d'euros au 31 décembre 2009

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

Par ailleurs, Mercialys se conforme au code de déontologie des SIIC en matière de rotation des experts.

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

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

Le taux d'actualisation retenu prend en compte le taux de risque du marché (OAT TEC 10 ans) auquel est ajoutée une prime de risque et de liquidité du marché de l'immobilier ainsi que d'éventuelles primes de risque pour obsolescence et pour risque locatif.

Pour les actifs de petite taille, une valorisation par comparaison avec des valeurs de transaction sur des actifs similaires a également été réalisée.

Au cours de l'exercice 2009, 74 des 168 sites de Mercialys ont fait l'objet d'une visite *in situ* par les experts, ce qui représente une proportion significative de plus de 44 % des sites du portefeuille visités en 2009.

En 2009, les expertises du patrimoine de Mercialys ont été réalisées par trois experts indépendants (Atis Real, Catella et Galtier) chacun spécialisé sur l'expertise d'un segment bien particulier du patrimoine.

Les expertises des actifs détenus par Mercialys ont fait l'objet d'une actualisation au cours du premier semestre 2009 pour une publication au 30 juin 2009, puis ont été réactualisées au 31 décembre 2009 par les trois experts indépendants de la façon suivante :

- Atis Real a réalisé l'expertise des sites Hypermarchés, soit 101 sites, en réalisant une visite *in situ* sur 46 de ces sites au cours du 2nd semestre 2009, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2009 pour les 55 autres sites (dont 3 sites avaient fait l'objet d'une visite *in situ* au cours du 1er semestre 2009) ;
- Catella a réalisé l'expertise des sites Supermarchés, soit 19 sites, sur la base d'une actualisation des expertises au 30 juin 2009 (les 19 sites ayant fait l'objet d'une visite *in situ* au cours du 1er semestre 2009) ;
- Galtier a réalisé l'expertise pour le complément des actifs Mercialys, soit 47 sites, sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2009 sauf pour 6 sites qui ont fait l'objet d'une expertise sur la base d'une visite *in situ* au cours du 2nd semestre 2009.

Le patrimoine de Mercialys s'est enrichi au cours de l'exercice 2009 suite à l'acquisition d'actifs pour une valeur d'achat de 342 millions d'euros dont :

- Un portefeuille de 25 actifs acquis auprès du Groupe Casino par voie d'apport pour un montant de 333,5 millions d'euros. Ce portefeuille est constitué à la fois :
  - d'actifs en exploitation générant des revenus immédiats : 3 extensions de galerie commerciale à Besançon et Arles, les murs de 5 magasins (2 hypermarchés et 3 supermarchés) situés à Paris et Marseille, ainsi que des surfaces d'hypermarchés destinées à être restructurées en galerie commerciale,
  - de 7 extensions de galeries commerciales devant être livrées à compter de 2010 dans le cadre du programme Alcudia/L'Esprit Voisin déjà précommercialisées à plus de 70% au 31 décembre 2009.
- Diverses autres acquisitions pour un montant total de 8,2 millions d'euros incluant principalement :
  - des lots de copropriété sis à Villenave d'Ornon et Montélimar pour un montant de 2,7 millions d'euros,
  - 50% des parts sociales de la SCI Geispolsheim (qui détient la galerie marchande du centre commercial Leclerc de Strasbourg Sud sur le site de Geispolsheim) pour un montant de 4,4 millions d'euros.

Dans le même temps, Mercialys a cédé un actif non stratégique sis à Colombes pour un montant de 0,5 million d'euros.

Actifs acquis	**Valeur d'acquisition brute** (en millions d'euros)
Lot 1 (3 actifs neufs en exploitation) *Besançon (Galerie Marchande et Retail Park) et Arles*	46,7
Lot 2 (7 actifs en développement) *Le Puy, Lons le Saunier, Castres, Annecy, Les Sables d'Olonne, Valence Sud et Sainte Marie du Parc*	112,7
Lot 3 (Réduction de m² de 10 hypermarchés à restructurer en galerie marchande) *Agen Boé, Angoulême, Besançon, Béziers, Fontaine-Les-Dijon, La Ricamarie, Marseille La Valentine, Montargis, Montauban et Narbonne*	50,3
Lot 4 (5 murs de magasins attenants à des galeries détenues par Mercialys) *Paris Masséna, Paris St Didier, Marseille La Valentine, Marseille Delprat et Marseille Michelet*	123,9
Portefeuille d'actifs acquis auprès de Casino	**333,5**
Lots de copropriété *Villenave d'Ornon et Montélimar*	2,7
50% des parts sociales de la SCI Geispolsheim *détenant la galerie commerciale de Geispolsheim*	4,4
Divers autres	1,1
TOTAL ACQUISITIONS BRUTES 2009	**341,7**

Les sites acquis au cours de l'exercice 2009 ont été valorisés comme suit au 31 décembre 2009 :

- Les 25 actifs acquis par voie d'apport[1] auprès du Groupe Casino ont été valorisés au 31 décembre 2009 de la façon suivante :
  - Pour les 3 actifs du lot 1 : Atis Real a réalisé l'expertise de ces actifs par intégration dans l'expertise globale des 2 sites en question,
  - Pour les 17 actifs des lots 2 & 3 : les valeurs vénales déterminées lors de l'apport par The Retail Consulting Group ont fait l'objet d'une réactualisation interne au 31 décembre 2009 validée par Atis Real,
  - Pour les 5 actifs du lot 4 : Catella Valuation a réalisé l'expertise de ces actifs en réactualisant l'expertise déjà réalisée par ce même expert lors de l'apport.
- Les lots de copropriété à Villenave d'Ornon et à Montélimar ont été valorisés par Atis Real par intégration dans l'expertise globale du site.
- La galerie de Geispolsheim détenue par la SCI Geispolsheim (dont 50% des parts sociales ont été acquises par la SAS Mery 2) a été valorisée à la valeur d'achat des parts.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 2 437,2 millions d'euros au 31 décembre 2009 contre 2 061,2 millions d'euros au 31 décembre 2008.
La valeur du portefeuille s'inscrit donc en hausse de +18,2% sur 12 mois, soit une hausse de +376 millions d'euros en valeur.
A périmètre constant (hors acquisitions 2009), la valeur du portefeuille sur 12 mois est en baisse de - 1%.
La croissance de la valeur vénale des actifs sur l'exercice 2009 provient de la hausse des loyers à périmètre constant pour +111 millions d'euros, de l'intégration des acquisitions de l'exercice pour +397 millions d'euros, et de l'impact négatif de la hausse du taux de capitalisation moyen sur 12 mois pour -132 millions d'euros.

[1] Les 25 actifs acquis par voie d'apport avaient été valorisés lors de l'apport à leur valeur d'expertise réalisée par *The Retail Consulting Group Expertise* (20 actifs expertisés) ou Catella Valuation (5 actifs expertisés). Afin de déterminer les valeurs vénales de ces biens pour les apports, il est rappelé que Casino et Mercialys avaient également tenu compte de la taille de la transaction et des projets et, pour les lots 1, 2 et 3, des dispositions de la Convention de Partenariat entre Casino et Mercialys ; ladite convention prévoit la cession à Mercialys des développements réalisés par Casino à un taux de capitalisation tenant compte du partage des risques entre les parties et notamment du fait que le risque de commercialisation est à la charge de Mercialys. A titre indicatif, les valeurs d'apports faisaient apparaître une décote de 11% par rapport à la valeur totale des expertises réalisées.

Classification	Taux de capitalisation moyen* 31/12/05	Taux de capitalisation moyen* 31/12/2006	Taux de capitalisation moyen* 31/12/2007	Taux de capitalisation moyen* 31/12/2008	Taux de capitalisation moyen* 31/12/2009 [2]
Grands Centres Régionaux	–	–	–	–	5,3%
Grands Centres Commerciaux	6,40%	5,80%	5,10%	5,40%	5,8%
Centres Locaux de Proximité	7,30%	6,90%	6,10%	6,30%	6,7%
Ensemble du portefeuille [1]	7,00%	6,30%	5,50%	5,80%	6,1%

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

3.2. Un portefeuille d'actifs commerciaux diversifiés

Les sites sont regroupés en quatre grandes catégories : les Grands Centres Régionaux (d'une surface locative brute supérieure à 40 000 m²), les Grands Centres Commerciaux (totalisant une surface locative brute supérieure à 20 000 m²), les Centres Locaux de Proximité (dont la surface locative brute est supérieure à 5 000 m²) et les autres sites. Les Grands Centres Commerciaux et les Centres Locaux de Proximité [2] 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 2009, le patrimoine de Mercialys était constitué d'un ensemble comprenant 1 Grand Centre Régional (Besançon), 28 Grands Centres Commerciaux, 70 Centres Locaux de Proximité, 12 grandes surfaces alimentaires, 8 grandes surfaces spécialisées, 22 cafétérias indépendantes et 27 sites divers (principalement des galeries de services et quelques supérettes), et représente une surface locative brute bâtie totale d'environ 757 000 m².

Le tableau suivant présente la répartition du portefeuille immobilier de Mercialys en termes de valeur vénale et de surface locative brute par catégorie de site au 31 décembre 2009, ainsi que les loyers qu'il a générés au cours de l'exercice 2009 :

Classification	Nombre de sites	Valeur d'expertise DI (millions d'euros)	En %	Surface locative brute (m²)	En %	Loyers nets d'expertise* (millions d'euros)	En %
GCR	1	126 ,4	5%	32 674	4%	6,7	4%
GCC	28	1 299,8	53%	339 993	43%	75,0	50%
CLP	70	675,7	28%	257 171	33%	45,5	30%
GSA	12	20,9	1%	30 960	4%	1,5	1%
GSS	8	45,0	2%	28 412	4%	3,0	2%
CAF	22	52,0	2%	32 492	4%	3,6	2%
Autres [1]	27	85,0	3%	35 338	4%	6,3	5%
Sous-total Actifs bâtis	**168**	**2 304,8**	**95%**	**757 041**	**96%**	**141,5**	**94%**
Actifs en développement (extensions)		132,4	5%	31 282 [2]	4%	8,4	6%
TOTAL	**168**	**2 437,2**	**100%**	**788 323**	**100%**	**149,9**	**100%**

* Loyers nets d'expertise des locaux occupés et des locaux vacants.
[1] Principalement galeries de services et supérettes.
[2] Emprise au sol future estimée lors de l'apport d'actifs.

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

3.3. Une implantation dans des zones géographiques à fort potentiel

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

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

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

Région	**Nombre de sites**	**Valeur d'expertise DI** (millions d'euros)	**%**	**Surface locative brute (m²) bâtie**	**%**
Ouest	27	646,2	27%	167 860	22%
Rhône-Alpes	31	411,1	17%	125 580	17%
Sud-Ouest	36	388,6	16%	140 566	19%
Sud-Est	32	374,1	15%	130 205	17%
Nord-Est	26	259,8	11%	99 189	13%
La Réunion	5	136,1	6%	21 882	3%
Ile de France	6	118,5	5%	30 659	4%
Corse	5	102,7	4%	41 100	5%
TOTAL	**168**	**2 437,2**	**100%**	**757 041**	**100%**

Détail du patrimoine au 31 décembre 2009

Nom du Site	Type	Année de construction	Restructuration / Rénovation (Année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/2009	Surface bâtie du CC au 31/12/2009	Surface locative brute bâtie détenue par Mercialys au 31/12/2009	Participation Mercialys/ CC au 31/12/2009
CORSE							
Bastia Rocade de Furiani *(Géant + 48 boutiques + 1 MS + 1 restauration)*	GCC	1969	2003	24 498 m²	10 641 m²	8 819 m²	60%
Bastia Port Toga *(Géant + 14 boutiques)*	GDS	1991		7 034 m²	1 699 m²	4 220 m²	60%
Ajaccio Rocade Mezzavia *(Géant + 32 boutiques + 1 MS + 1 restauration)*	GCC	1989	2003	27 298 m²	10 662 m²	16 379 m²	60%
Porto Vecchio *(Géant + 31 boutiques + 2 MS)*	CLP	1972	2003	14 043 m²	5 822 m²	8 182 m²	58%
Corte *(SM Casino + 12 boutiques)*	GDS	2004		5 831 m²	1 704 m²	3 499 m²	60%
ILE DE FRANCE							
Amilly Montargis *(Géant + 1 CAF + 15 boutiques + 1 MS)*	CLP	1976	2009	16 544 m²	4 660 m²	4 660 m²	100%
Paris Saint Didier *(SM Casino + 33 boutiques)*	CLP	1990	2005	8 554 m²	6 247 m²	5 033 m²	81%
Massena *(Géant + 35 boutiques + 1 MS)*	GCC	1975	2000	31 677 m²	18 214 m²	16 359 m²	90%
Paris Nation *(SM Casino + 1 cafétéria)*	CAF	1984	2002	1 483 m²	658 m²	658 m²	100%
Bagneux Nationale 20 *(SM Casino + 1 cafétéria)*	CAF	1970	2001	3 136 m²	1 049 m²	1 049 m²	100%
Saint Denis Porte de Paris *(Leader Price DCF Mercialys + 1 cafétéria)*	GSA + CAF	1975	1998	2 900 m²	2 900 m²	2 900 m²	100%
LA REUNION							
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%
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%
Le Port Sacré Cœur *(Géant + 40 boutiques + 5 MS)*	CLP	2002		27 024 m²	12 521 m²	12 521 m²	100%
NORD							
Douai *(1 cafétéria)*	CAF	1990	1993	765 m²	765 m²	765 m²	100%
Boulogne sur Mer *(2 boutiques)*	GSS	1976	1998	570 m²	570 m²	570 m²	100%
NORD-EST							
Arcis sur Aube *(1 VIVAL)*	SUP	1982		182 m²	182 m²	182 m²	100%
Troyes Barberey *(Géant + 1 CAF + 14 boutiques + 3 MS)*	CLP	1968	1999	25 140 m²	9 969 m²	9 969 m²	100%
Dijon – Chenôve *(Géant + 1 CAF + 47 boutiques + 5 MS)*	GCC	1974	1999	36 092 m²	15 848 m²	15 848 m²	100%
Fontaine les Dijon *(Géant + 1 CAF + 15 boutiques + 1 MS)*	CLP	1983	1996	18 036 m²	3 437 m²	3 437 m²	100%
Besançon Valentin *(1 cafétéria dans un CC Carrefour)*	CAF	1989	2001	21 057 m²	21 057 m²	1 057 m²	5%

Nom du Site	Type	Année de construction	Restructuration / Rénovation (Année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/2009	Surface bâtie du CC au 31/12/2009	Surface locative brute bâtie détenue par Mercialys au 31/12/2009	Participation Mercialys/ CC au 31/12/2009
Montbéliard Hericourt *(Leader Price + 3 boutiques)*	GSA	1969	2001	2 949 m²	2 949 m²	2 949 m²	100%
Exincourt *(Géant + 1 CAF + 16 boutiques + 2 MS)*	CLP	1969		24 573 m²	10 849 m²	208 m²	2%
Besançon – Chateaufarine *(Géant + 1CAF + 63 boutiques + 10 MS)*	GCR	1971	2009	58 065 m²	38 944 m²	32 674 m²	84%
Pontarlier *(Géant + 1 CAF + 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%
Champagnole *(SM Casino + 2 boutiques)*	GDS	1969	1996	1 554 m²	138 m²	138 m²	100%
Lons le Saunier *(Géant + 1 CAF + 22 boutiques)*	CLP	1976	2001	13 842 m²	3 031 m²	3 031 m²	100%
Dole *(Géant + 1 CAF + 18 boutiques + 1 MS)*	CLP	1980	2000	16 921 m²	5 688 m²	5 688 m²	100%
Wassy *(SM Casino + 1 station de lavage)*	GSA	1979		1 974 m²	1 974 m²	1 974 m²	100%
Chaumont *(Géant + 1 CAF + 6 boutiques)*	CLP	1972	2009	8 946 m²	1 028 m²	1 028 m²	100%
Nevers *(Géant + 20 boutiques)*	CLP	1972	2004	12 371 m²	1 515 m²	1 515 m²	100%
Geispolsheim *(1 CAF + 12 boutiques + 1 MS)*	CLP	1983	1993	20 707 m²	5 092 m²	5 092 m²	50%
Saint Louis *(Géant + 7 boutiques)*	CLP	1970	1998	11 543 m²	268 m²	268 m²	100%
Montceau les Mines *(Géant + 1 CAF + 3 boutiques)*	CLP	1968	1997	6 919 m²	699 m²	646 m²	92%
Châlon sur Saône *(Géant + 1 CAF + 10 boutiques + 2 MS)*	CLP	1973	2001	21 899 m²	6 209 m²	4 741 m²	76%
Torcy *(Géant + 1 CAF + 11 boutiques + 1 MS)*	CLP	1981	2009	12 327 m²	1 993 m²	1 993 m²	100%
Epinal *(Géant + 4 boutiques)*	CLP	1969	2000	11 186 m²	718 m²	318 m²	44%
Joigny *(1 VIVAL + 1 boutique)*	SUP	1985		1 381 m²	1 381 m²	1 381 m²	100%
Auxerre *(Géant + CAF + 2 boutiques + 1 MS)*	CLP	1988	1995	13 427 m²	3 386 m²	2 339 m²	69%
OUEST							
Angoulême – Champniers *(Géant + 1 CAF + 56 boutiques + 3 MS)*	GCC	1972	1994	35 315 m²	13 867 m²	13 867 m²	100%
Confolens Vienne *(1 Franchisé SM Casino)*	GSA	1981	1994	6 870 m²	6 870 m²	6 870 m²	100%
Saujon *(1 Leader Price)*	GSA	1982		1 331 m²	1 331 m²	1 331 m²	100%
Lannion *(Géant + 1 CAF + 30 boutiques)*	CLP	1973	2002	13 347 m²	2 948 m²	2 948 m²	100%
Saint Brieuc *(Géant + 1 CAF + 18 boutiques + 1 MS)*	GCC	1983	1995	20 802 m²	6 618 m²	5 487 m²	83%
Chartres – Lucé *(Géant + 1 CAF + 32 boutiques + 3 MS)*	GCC	1977	2000	30 575 m²	12 927 m²	12 927 m²	100%
Douarnenez *(1 Leader Price)*	GSA	1979	1995	1 910 m²	1 910 m²	1 910 m²	100%

Nom du Site	Type	Année de construction	Restructuration / Rénovation (Année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/2009	Surface bâtie du CC au 31/12/2009	Surface locative brute bâtie détenue par Mercialys au 31/12/2009	Participation Mercialys/ CC au 31/12/2009
Plouescat *(1 Franchisé SM Casino)*	GSA	1985	1995	1 574 m²	1 574 m²	1 574 m²	100%
Quimper Ergue Armel *(SM Casino + 4 boutiques)*	GDS	1987	2000	2 278 m²	311 m²	311 m²	100%
Quimper - Cornouaille *(Géant + 1 CAF + 66 boutiques + 2 MS)*	GCC	1969	2003	34 160 m²	15 834 m²	15 834 m²	100%
Brest *(Géant + 1 CAF + 54 boutiques + 5 MS)*	GCC	1968	2001	37 735 m²	15 910 m²	15 910 m²	100%
Morlaix *(Géant + 11 boutiques + 2 MS)*	CLP	1980	2007	23 375 m²	7 963 m²	2 558 m²	32%
Rennes Saint-Grégoire *(Géant + 1 CAF + 1 boutique + 9 MS)*	GCC	1971	1999	37 875 m²	20 129 m²	13 495 m²	67%
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%
Tours – La Riche Soleil *(Géant + 1 CAF + 49 boutiques + 2 MS)*	GCC	2002		25 571 m²	9 689 m²	9 689 m²	100%
La Chapelle sur Erdre *(Géant + 1 cafétéria + 16 boutiques)*	CLP	nc	2009	15 196 m²	2 117 m²	2 117 m²	100%
Saint-Nazaire *(Géant + 1 CAF + 45 boutiques + 1 MS)*	GCC	1973	2003	23 019 m²	6 473 m²	6 473 m²	100%
Angers La Roseraie *(Géant + 1 cafétéria)*	CAF	1972	1998	713 m²	713 m²	713 m²	100%
Cholet *(Géant + 1 CAF + 5 boutiques)*	GCC	1972	1993	24 596 m²	5 416 m²	1 286 m²	24%
Angers - Espace Anjou *(Géant + 1 CAF + 77 boutiques + 4 MS)*	GCC	1994		35 460 m²	14 845 m²	14 845 m²	100%
Lanester *(Géant + 1 CAF + 1 MS + 64 boutiques)*	GCC	1970	2009	31 737 m²	9 374 m²	9 374 m²	100%
Lorient Larmor *(Géant + 4 boutiques)*	CLP	1992	2006	11 866 m²	593 m²	593 m²	100%
Niort Est *(Géant + 1 CAF + 50 boutiques + 2 MS)*	GCC	1972	2004	24 209 m²	7 426 m²	7 426 m²	100%
Les Sables d'Olonne *(Géant + 1 CAF + 28 boutiques + 2 MS)*	CLP	1981	2004	17 806 m²	7 766 m²	7 766 m²	100%
Poitiers - BeauLieu … pour une promenade *(Géant +1 CAF + 51 boutiques)*	GCC	1972	2006	31 569 m²	10 925 m²	9 277 m²	85%
Limoges *(Géant + 1 cafétéria + 7 boutiques)*	CLP	1971	1995	11 871 m²	1 621 m²	1 621 m²	100%
RHONE-ALPES							
Arbent *(Géant + 1 CAF + 23 boutiques)*	CLP	1985	1999	14 490 m²	4 477 m²	4 477 m²	100%
Bourg en Bresse *(SM casino mercialys + 1 cafétéria + 1 boutique)*	GDS	1968	2003	2 478 m²	938 m²	938 m²	100%
Cusset *(SM Casino + 2 boutiques)*	GDS	1977	2003	1 847 m²	98 m²	98 m²	100%
Annonay *(eco service + 1 boutique)*	AUTRE	1980	1995	689 m²	689 m²	689 m²	100%
Davezieux *(Géant + 1 cafétéria +17 boutiques)*	CLP	1988	2001	11 411 m²	1 580 m²	1 580 m²	100%
Valence 2 *(Géant + 1 CAF + 67 boutiques)*	GCC	1972	1995	19 155 m²	6 931 m²	6 931 m²	100%
Montélimar *(Géant + 12 boutiques)*	CLP	1974	2002	14 179 m²	1 663 m²	1 663 m²	100%
Bourg de Péage *(Géant + 1 CAF + 4 boutiques)*	CLP	1979	1992	10 196 m²	2 795 m²	1 795 m²	64%

Nom du Site	Type	Année de construction	Restructuration / Rénovation (Année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/2009	Surface bâtie du CC au 31/12/2009	Surface locative brute bâtie détenue par Mercialys au 31/12/2009	Participation Mercialys/ CC au 31/12/2009
Valence Sud *(Géant + 1 CAF + 22 boutiques + 1 MS)*	CLP	1968	1995	16 250 m²	3 764 m²	3 764 m²	100%
Montélimar *(Leader Price DCF Mercialys + Cafétéria)*	GSA + CAF	1979	1998	2 009 m²	2 009 m²	2 009 m²	100%
Saint-Martin d'Hères *(Géant + 1 CAF + 38 boutiques)*	CLP	1969	1994	19 347 m²	3 627 m²	3 627 m²	100%
Renage *(1 Franchisé SM Casino)*	GSA	1981	1996	6 780 m²	6 780 m²	6 780 m²	100%
Grenoble Le Rondeau *(SM Casino + 1 cafétéria)*	CAF	1966	1997	2 202 m²	763 m²	763 m²	100%
Villars *(1 cafétéria dans un CC Auchan)*	CAF	1985		31 088 m²	31 088 m²	1 088 m²	3%
La Ricamarie *(Géant + 1 cafétéria + 30 boutiques + 2 MS)*	CLP	1976	2001	29 366 m²	10 030 m²	10 030 m²	100%
Saint-Etienne – Monthieu *(Géant + 1 CAF + 32 boutiques + 4 MS)*	GCC	1972	2009	36 914 m²	11 746 m²	11 746 m²	100%
Firminy *(Géant + 1 CAF + 4 boutiques)*	CLP	1983	1996	8 349 m²	1 444 m²	1 444 m²	100%
Saint Etienne Ratarieux *(SM Casino + 1 cafétéria + 4 boutiques)*	GDS	1969	1999	2 793 m²	706 m²	706 m²	100%
Roanne *(SM Casino + 1 cafétéria + 1 boutique)*	CAF	1971	1994	3 303 m²	3 303 m²	3 303 m²	100%
Vals près Le Puy *(Géant + 1 CAF + 24 boutiques + 1 MS)*	CLP	1979	2009	16 081 m²	4 284 m²	4 284 m²	100%
Clermont Salins *(SM Casino + 1 cafétéria)*	CAF	1967	1999	898 m²	898 m²	898 m²	100%
Issoire *(Leader Price + 1 station de lavage)*	GSA	1978	1996	1 440 m²	1 440 m²	1 440 m²	100%
Clermont – Nacarat *(Géant + 1 CAF + 53 boutiques + 1 MS)*	GCC	1979	2006	34 969 m²	13 923 m²	13 923 m²	100%
Villefranche *(Géant + 1 CAF + 17 boutiques + 1 MS)*	CLP	1982	2000	15 959 m²	2 988 m²	2 988 m²	100%
Tassin La Demi Lune *(SM Casino Mercialys + 1 CAF + 1 boutique)*	GSA + CAF	1978	2001	2 664 m²	1 750 m²	1 750 m²	100%
Albertville *(Géant + 1 CAF + 32 boutiques + 2 MS)*	CLP	1977	2000	23 612 m²	9 236 m²	9 236 m²	100%
Mégève *(SM Casino + 1 bowling)*	GSS	1992		2 000 m²	800 m²	800 m²	100%
Annemasse *(Géant +1 CAF +19 boutiques + 2 MS)*	CLP	1977	2003	20 611 m²	4 777 m²	4 777 m²	100%
Annecy Seynod *(Géant + 1 CAF + 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%
Annecy Arcal'Oz *(9 MS)*	GSS	2007		13 157 m²	13 157 m²	13 157 m²	100%
SUD-EST							
Briançon *(Géant + 1 CAF)*	CLP	1987	1998	11 123 m²	4 909 m²	930 m²	19%
Gap *(Géant + 1 CAF + 22 boutiques + 1 MS)*	CLP	1980	2001	20 938 m²	12 172 m²	12 172 m²	100%
Antibes *(1 MS + 1 habitation)*	GSS	1988		5 640 m²	5 640 m²	5 640 m²	100%
Mandelieu *(Géant + 1 CAF + 45 boutiques + 3 MS)*	GCC	1977	2009	31 954 m²	8 247 m²	8 247 m²	100%

Nom du Site	Type	Année de construction	Restructuration / Rénovation (Année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/2009	Surface bâtie du CC au 31/12/2009	Surface locative brute bâtie détenue par Mercialys au 31/12/2009	Participation Mercialys/ CC au 31/12/2009
Mandelieu La Napoule *(SM Casino + 18 boutiques)*	GDS	2001		3 368 m²	1 628 m²	1 628 m²	100%
Mouans Sartoux *(SM Casino + 1 cafétéria + 1 Station de lavage)*	CAF	1986	2000	3 479 m²	1 029 m²	1 029 m²	100%
Villeneuve Loubet *(Géant + 1 CAF + 7 boutiques)*	CLP	1970	1994	15 713 m²	2 695 m²	2 695 m²	100%
Marseille Sainte Marguerite *(terrain loué)*	GDS	nc		1 875 m²	1 875 m²	1 875 m²	100%
Aix en Provence *(1 MS sur le site Géant)*	CLP	1982	2006	21 407 m²	5 584 m²	1 097 m²	20%
La Destrousse *(SM Casino + 16 boutiques)*	GDS	1986	2002	1 885 m²	742 m²	742 m²	100%
Aix en Provence Est *(SM Casino + 1 boutique)*	GDS	1990	2003	1 710 m²	120 m²	120 m²	100%
Aubagne Pin Vert *(SM Casino + 3 boutiques)*	GDS	1999		1 904 m²	169 m²	169 m²	100%
Marseille Croix Rouge *(1 MS Monsieur Bricolage)*	GSS	1974		2 480 m²	2 480 m²	2 480 m²	100%
Marseille Les Olives *(Leader Price DCF Mercialys + 2 boutiques)*	GDS	1986		1 670 m²	1 670 m²	1 670 m²	100%
Marseille Delprat *(SM Casino + 10 boutiques)*	GDS	2001		7 990 m²	5 510 m²	5 510 m²	100%
Marseille - La Valentine *(Géant + 1 CAF + 41 boutiques + 1 MS)*	GCC	1970	2009	61 439 m²	32 271 m²	32 271 m²	100%
Arles *(Géant + 1 CAF + 30 boutiques + 2 MS)*	CLP	1979	2009	23 291 m²	9 127 m²	5 627 m²	62%
Salon de Provence *(Géant + 1 CAF + 3 boutiques)*	CLP	1979	1993	10 810 m²	933 m²	933 m²	100%
Marseille Barneoud *(Géant + 1 cafétéria + 6 boutiques)*	GCC	1974	1995	46 421 m²	20 098 m²	7 637 m²	38%
Istres *(Géant + 1 CAF + 24 boutique + 1 MS)*	CLP	1989	2005	15 743 m²	3 796 m²	3 796 m²	100%
Marseille Michelet *(Géant + 14 boutiques)*	CLP	1971	2001	23 447 m²	10 692 m²	10 692 m²	100%
Saint Raphaël *(SM Casino + 2 boutiques)*	GDS	2002	2003	2 342 m²	108 m²	108 m²	100%
Le Muy *(SM Casino + 12 boutiques)*	GDS	1986	2002	2 404 m²	821 m²	821 m²	100%
Fréjus *(Géant + 1 CAF + 27 boutiques + 1 MS)*	CLP	1972	2002	17 825 m²	3 595 m²	3 595 m²	100%
La Foux *(Géant + 1 CAF + 1 boutique + 1 MS)*	CLP	1980	2000	12 554 m²	4 113 m²	2 283 m²	56%
Hyères *(Géant + 1 CAF + 1 MS)*	CLP	1993		18 202 m²	5 449 m²	902 m²	17%
Fréjus Saint Raphaël *(SM Casino + 1 cafétéria)*	CAF	1988	2003	2 339 m²	1 115 m²	1 115 m²	100%
Toulon 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)*	GDS	1967	1998	1 656 m²	223 m²	223 m²	100%
Hyères *(SM Casino + 1 cafétéria + 2 boutiques)*	GDS	1971	1998	1 945 m²	124 m²	124 m²	100%
Avignon Cap Sud - Boutiques *(Géant + 1 CAF + 3 boutiques + 3 MS)*	GCR	1973	2004	44 061 m²	31 693 m²	8 293 m²	26%
Carpentras *(Leader Price DCF Mercialys + 1 cafétéria + 3 boutiques)*	GSA + CAF	1983		3 263 m²	3 263 m²	3 263 m²	100%

Nom du Site	Type	Année de construction	Restructuration / Rénovation (Année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/2009	Surface bâtie du CC au 31/12/2009	Surface locative brute bâtie détenue par Mercialys au 31/12/2009	Participation Mercialys/ CC au 31/12/2009
SUD-OUEST							
Narbonne *(Géant + 1 CAF + 27 boutiques + 1 MS)*	CLP	1972	2000	18 349 m²	7 911 m²	7 911 m²	100%
Carcassonne Salvaza *(Géant + 1 cafétéria)*	CLP	1982	1994	18 786 m²	4 335 m²	835 m²	19%
Narbonne *(SM Casino + 1 CAF)*	CLP	1981	2003	2 660 m²	952 m²	952 m²	100%
Millau *(Géant +1 CAF + 2 boutiques + 1 MS)*	CLP	1986	1994	11 859 m²	3 735 m²	1 994 m²	53%
Rodez *(Géant + 1 cafétéria)*	CLP	1984	2003	15 988 m²	2 610 m²	910 m²	35%
Aurillac *(1 Géant + 1 CAF + 14 boutiques + 1 MS)*	CLP	1988	2004	15 360 m²	4 345 m²	2 904 m²	67%
Brive La Gaillarde *(SM Casino + 13 boutiques+ 1 MS)*	GDS	1969	2003	4 139 m²	2 247 m²	2 247 m²	100%
Nîmes – Cap Costières *(Géant + 1 CAF + 64 boutiques + 4 MS)*	GCC	2003		27 652 m²	16 652 m²	16 652 m²	100%
Toulouse Capitouls *(1 MS)*	GSS	1975		2 409 m²	2 409 m²	2 409 m²	100%
Toulouse Fenouillet *(Géant + 1 CAF + 46 boutiques + 3 MS)*	GCC	1978	1992	39 056 m²	20 271 m²	20 271 m²	100%
Basso Cambo Toulouse *(Géant + 1 CAF + 20 boutiques + 2 MS)*	CLP	1970	1993	24 171 m²	8 487 m²	8 487 m²	100%
Toulouse La Cepière *(SM Casino + 1 cafétéria)*	CAF	1989	2002	2 734 m²	658 m²	658 m²	100%
Eauze *(1 SPAR)*	SUP	2000		466 m²	466 m²	466 m²	100%
Saint André de Cubzac *(Géant + 1 CAF + 21 boutiques + 1 MS)*	CLP	1986	2001	16 815 m²	4 420 m²	4 420 m²	100%
Bordeaux Pessac *(Géant + 1 cafétéria + 4 boutiques + 6 MS)*	GCC	1986	1992	28 772 m²	10 904 m²	8 811 m²	81%
Villenave d'Ornon *(Géant + 1 CAF + 3 boutiques + 1 MS)*	CLP	1973		25 218 m²	11 268 m²	2 806 m²	25%
Bordeaux Talence *(SM Casino + 1 CAF)*	CAF	1969	1998	2 600 m²	1 079 m²	1 079 m²	100%
Bordeaux Cauderan *(SM Casino + 1 CAF + 1 boutique)*	CAF	1986	1997	2 394 m²	787 m²	787 m²	100%
Montpellier Celleneuve *(Géant + 1 CAF + 15 boutiques + 2 MS)*	CLP	1970		10 877 m²	5 041 m²	5 041 m²	100%
Montpellier Argelliers Autoroute *(Géant + 1 CAF + 27 boutiques + 2 MS)*	CLP	1973	2005	19 785 m²	4 626 m²	4 626 m²	100%
Béziers *(Géant + 1 CAF + 48 boutiques + 3 MS)*	GCC	1987	2009	24 100 m²	12 083 m²	11 916 m²	99%
Montpellier Ganges *(SM Casino Mercialys + 1 CAF + 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%
Figeac *(1 Leader Price)*	GSA	1973	1995	895 m²	895 m²	895 m²	100%
Boe AGEN *(Géant + 1 CAF + 24 boutiques + 1 MS)*	CLP	1969	2009	18 855 m²	5 499 m²	5 499 m²	100%
Marmande *(Géant + 1 cafétéria)*	CLP	1973	1996	7 133 m²	746 m²	746 m²	100%
Pau Lons *(Géant + 1 CAF + 25 boutiques)*	CLP	1990	2000	16 075 m²	3 106 m²	3 106 m²	100%

Nom du Site	Type	Année de construction	Restructuration / Rénovation (Année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/2009	Surface bâtie du CC au 31/12/2009	Surface locative brute bâtie détenue par Mercialys au 31/12/2009	Participation Mercialys/ CC au 31/12/2009
Anglet *(Géant + 1 CAF + 10 boutiques)*	CLP	1976	1996	18 315 m²	1 663 m²	1 663 m²	100%
Pau Lons Mermoz *(SM Casino + 1 cafétéria)*	CAF	1965	2000	1 965 m²	794 m²	794 m²	100%
Tarbes *(Géant + 1 CAF + 2 boutiques)*	CLP	1974	1991	15 313 m²	3 760 m²	1 130 m²	30%
Canet en Roussillon *(SM Casino + 1 CAF + 1 restauration + 5 MS)*	CAF	1984	2003	6 951 m²	3 536 m²	3 536 m²	100%
Castres *(1 Lidl)*	GSA	1970	1992	3 610 m²	3 610 m²	3 610 m²	100%
Albi *(SM Casino + 1 cafétéria + 1 boutique)*	GDS	1980		1 005 m²	1 005 m²	1 005 m²	100%
Castres *(Géant + 1 CAF + 20 boutiques)*	CLP	1970	1992	13 698 m²	3 451 m²	3 451 m²	100%
Albi *(Géant + 1 CAF + 10 boutiques)*	CLP	1974	2002	17 934 m²	4 336 m²	1 565 m²	36%
Montauban *(Géant + 1 CAF + 22 boutiques)*	CLP	1994		17 831 m²	4 390 m²	3 834 m²	87%
				2 371 222 m²	**942 433 m²**	**757 041 m²**	

Chapitre 4
Vie boursière

- 4.1. Volumes traités, évolution des cours depuis 18 mois (source Euronext Paris) 59
- 4.2. Répartition du capital et des droits de vote au 28 février 2010 60
- 4.3. Franchissements de seuils 60
- 4.4. Programme de rachat d'actions 61
- 4.5. Convention d'actionnaires 63
- 4.6. Politique de distribution 64
- 4.7. Politique de communication 65

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

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

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

	Cours extrêmes (en euros)		**Nombre de titres échangés** (en milliers)	**Capitaux échangés** (en milliers d'euros)
	Plus haut	**Plus bas**		
2008				
Septembre	30,30	28,20	1 361	40 306
Octobre	30,24	25,05	2 498	70 135
Novembre	27,90	23,60	1 224	31 106
Décembre	26,60	21,91	1 057	26 227
2009				
Janvier	24,90	20,51	1 941	44 194
Février	26,30	22,30	1 647	39 485
Mars	25,90	18,91	1 708	37 689
Avril	24,30	21,50	1 240	28 438
Mai	25,50	20,51	3 031	68 008
Juin	22,69	20,02	6 155	133 302
Juillet	23,70	21,25	3 577	81 204
Août	25,75	23,205	4 724	152 267
Septembre	27,89	24,91	3 812	98 523
Octobre	29,595	26,55	2 796	77 603
Novembre	28,235	25,39	1 287	34 797
Décembre	26,215	24,16	1 912	47 617
2010				
Janvier	25,580	23,645	2 006	49 816
Février	26,350	24,465	2 768	70 516

4.2. Répartition du capital et des droits de vote au 28 février 2010

	Capital		Droits de vote en Assemblée générale [5]	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
Groupe Casino [1]	46 981 146	51,08	46 981 146	51,19
Groupe Generali [2]	7 373 645	8,02	7 373 645	8,03
SCI Vendôme Commerces [3]	6 963 075	7,57	6 973 075	7,59
Autodétention [4]	195 477	0,21	–	–
Public	30 455 145	33,12	30 455 145	33,19
TOTAL	**91 968 488**	**100,00**	**91 773 011**	**100,00**

(1) Casino, Guichard-Perrachon, société mère du Groupe Casino, détient directement 0,03 % du capital et des droits de vote de Mercialys, et indirectement 51,08 % du capital représentant 51,19 % des droits de vote à travers principalement la société La Foréziennne de Participations (filiale de la société L'Immobilière Groupe Casino) qui détient directement 51,06 % du capital (représentant 51,16 % des droits de vote).
(2) Information communiquée par la Société (position au 28 février 2010).
(3) Filiale du Groupe AXA.
(4) Actions acquises dans le cadre du programme de rachat d'actions et, notamment, du contrat de liquidité (voir ci-après).
(5) 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).

A la connaissance de la Société, aucun actionnaire, autre que ceux indiqués ci-dessus, ne détient, au 28 février 2010, plus de 5 % du capital et des droits de vote de la Société.

4.3. Franchissements de seuils

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

« Outre le respect de l'obligation légale d'informer la Société de la détention de certaines fractions du capital et des droits de vote 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 vote assimilés aux actions ou aux droits de vote possédés par cette personne en vertu de l'article L. 233-9 du Code de commerce.

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

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

Les déclarations de franchissements de seuils légaux pour la période du 1er janvier 2009 au 28 février 2010 sont reprises au chapitre 13 « Informations complémentaires » (cf. page 228).

4.4. Programme de rachat d'actions

4.4.1. Programme de rachat en cours

L'Assemblée générale ordinaire du 19 mai 2009 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 6 mai 2008 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 peuvent 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 peuvent, 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.

L'utilisation de cette autorisation ne peut avoir pour effet de porter le nombre d'actions détenues par la Société à plus de 10 % du nombre total des actions 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.

4.4.1.1. Opérations réalisées en 2009 et jusqu'au 28 février 2010

4.4.1.1.1. Contrat de liquidité

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

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

Durant l'exercice 2009, 1 891 664 actions Mercialys ont été achetées au prix moyen de 24,041 euros et 1 728 203 actions Mercialys ont été cédées au prix moyen de 23,924 euros. Au 31 décembre 2009, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 237 054 actions et 6 213 019,87 euros.

Du 1er janvier au 28 février 2010, 195 167 actions ont été achetées au prix moyen de 24,801 euros et 267 772 actions ont été cédées au prix moyen de 25,209 euros. Au 28 février 2010, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 164 449 actions et 8 122 885,37 euros.

4.4.1.1.2. Autres opérations

Dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions mis en place le 27 avril 2006 et compte tenu de la réalisation des conditions fixées par ledit plan, 6 179 actions existantes de la Société ont été définitivement attribuées le 27 avril 2009.

Aucune action n'a été annulée du 1er mars 2008 au 28 février 2010 (24 mois).

4.4.1.1.3. Bilan synthétique des opérations

Le tableau ci-après résume les opérations réalisées par la Société sur ses propres actions du 1er janvier au 31 décembre 2009, ainsi que du 1er janvier au 28 février 2010, et indique le nombre d'actions propres détenues par la Société :

	Nombre d'actions	% du capital
NOMBRE D'ACTIONS DETENUES AU 31 DECEMBRE 2008	**110 800**	**0,15**
Nombre d'actions acquises dans le cadre du contrat de liquidité	1 891 664	
Nombre d'actions cédées dans le cadre du contrat de liquidité	(1 728 203)	
Nombre d'actions attribuées gratuitement	(6 179)	
NOMBRE D'ACTIONS DETENUES AU 31 DECEMBRE 2009	**268 082**	**0,29**
Nombre d'actions acquises dans le cadre du contrat de liquidité	195 167	
Nombre d'actions cédées dans le cadre du contrat de liquidité	267 772	
NOMBRE D'ACTIONS DETENUES AU 28 FEVRIER 2010	**195 477**	**0,21**

	31/12/2009	28/02/2010
Nombre de titres détenus en portefeuille	268 082	195 477
Pourcentage de capital auto-détenu de manière directe et indirecte	0,29	0,21
Nombre de titres annulés au titre des 24 derniers mois	Néant	Néant
Valeur comptable du portefeuille *	6,86 €	4,76 €
Valeur de marché du portefeuille **	6,58 €*	5,15 €**

* Valeur déterminée en millions d'euros sur la base du dernier cours au 31 décembre 2009, soit 24,55 euros.
** Valeur déterminée en millions d'euros sur la base du dernier cours au 26 février 2010, soit 26,33 euros.

La société Mercialys n'a pas de positions ouvertes sur des produits dérivés. Les actions autodétenues sont affectées aux objectifs suivants :

- 164 449 actions à la mise en œuvre du contrat de liquidité ;
- 31 028 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.

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

Il est proposé à l'Assemblée générale ordinaire du 6 mai 2010 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 6 mai 2008 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 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 28 février 2010, le nombre maximal d'actions pouvant être acquis par la Société, déduction faite des 195 477 actions détenues en propre et sauf à les avoir annulées ou cédées au préalable, s'élève à 9 001 371 représentant 9,79% du capital. Le montant maximal susceptible d'être payé par la Société dans l'hypothèse d'achat au prix maximum s'élèverait à 378 057 582,00 euros.

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

L'Assemblée générale extraordinaire du 6 mai 2008 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 24 mois.

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 (cf. Décision et Information de l'AMF n° 205C1843 en date du 28 octobre 2005).

Au 28 février 2010, il n'existe pas, à la connaissance de la Société, d'autres conventions entre actionnaires ou pactes d'actionnaires.

4.6. Politique de distribution

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

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

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

Le Conseil d'administration de Mercialys a ainsi décidé, le 11 septembre 2009, la distribution d'un acompte sur dividende au titre de l'exercice 2009 d'un montant de 0,44 euro par action.

En outre, faisant usage de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale des actionnaires du 19 mai 2009, le Conseil d'administration a offert, à chaque actionnaire, la possibilité d'opter soit pour le paiement de cet acompte en numéraire, soit pour son paiement en actions nouvelles de la Société.

Dans ce cadre, 80,22% des droits ont été exercés en faveur du paiement de l'acompte sur dividende en actions, conduisant ainsi à la création de 1 430 854 actions nouvelles ; celles-ci ont été livrées et admises aux négociations sur Euronext Paris le 9 octobre 2009 avec un prix d'émission de 22,41 euros et portent jouissance au 1er janvier 2009.

Pour les actionnaires n'ayant pas opté pour le paiement en actions, l'acompte sur dividende a été versé en numéraire le 9 octobre 2009.

Par ailleurs, il est rappelé qu'à la suite de l'offre faite à chaque actionnaire d'obtenir le paiement du solde du dividende au titre de l'exercice 2008 en numéraire ou en actions, 67,5% des droits ont été exercés en faveur du paiement du solde du dividende en actions, conduisant ainsi à la création de 1 195 975 actions nouvelles.

Ces actions nouvelles, qui portent jouissance au 1er janvier 2009, ont été livrées et admises aux négociations sur Euronext Paris le 17 juin 2009 avec un prix d'émission de 20,36 euros.

Au 31 décembre 2009, le résultat net comptable de Mercialys, société mère, s'élève à 88,8 millions d'euros, le bénéfice fiscal s'élevant à 92,05 millions d'euros dont 92,04 millions d'euros au titre du secteur exonéré et 0,01 million d'euros au titre du secteur taxable.

Le Conseil d'administration propose à l'Assemblée générale du 6 mai 2010 le versement d'un dividende, au titre de l'exercice 2009, d'un montant de 1 euro par action, représentant un montant global de 91 292 281,92 euros, sans prendre en compte l'annulation de dividendes sur titres autodétenus au jour de la mise en paiement.

Compte tenu de l'acompte sur dividende d'un montant de 0,44 euro par action, la mise en paiement du solde du dividende, soit un montant de 0,56 euro par action, interviendrait le 14 mai 2010.

La distribution au titre du secteur exonéré représente la totalité du dividende.

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

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

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

Exercice clos le	Dividende par action	Dividende distribué éligible à l'abattement de 40% ou 50% (1)	Dividende distribué non éligible à l'abattement de 40% ou 50% (1)
31 octobre 2005	Néant	Néant	Néant
31 décembre 2005	0,59	0,11	0,48 (2)
31 décembre 2006	0,71	0,71	Néant
31 décembre 2007	0,81	0,81	Néant
31 décembre 2008	0,88	0,88	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 à 2007.
(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 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 le site Internet de la Société, sont également diffusés par courriel à toute personne le souhaitant. Pour ce faire, la demande peut être faite directement sur le site Internet, à la rubrique « Contacts », ou auprès du service Communication Financière :

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

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

Chapitre 5
Gouvernement d'entreprise

- 5.1. Conseil d'administration - Direction Générale 66
- 5.2. Commissaires aux comptes 84
- 5.3. Rapport du Président 86
- 5.4. Rapport des Commissaires aux comptes 107

5.1. Conseil d'administration - Direction Générale

5.1.1. Conseil d'administration

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

5.1.1.1. Composition et fonctionnement du Conseil d'administration

Le mandat d'administrateur de la société Generali Vie arrive à échéance lors de l'Assemblée générale annuelle du 6 mai 2010. Sous réserve de l'adoption de la résolution proposée, 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 la société L'Immobilière Groupe Casino ;
- Monsieur Jacques Dumas ;
- Monsieur Antoine Giscard d'Estaing, représentant la société Casino, Guichard-Perrachon ;
- Monsieur Pierre Féraud ;
- Monsieur Gérard Koenigheit ;
- Monsieur Eric Le Gentil, représentant la société Generali Vie ;
- Monsieur Philippe Moati ;
- Monsieur Eric Sasson ;
- Madame Catherine Soubie ;
- Monsieur Pierre Vaquier.

Monsieur Géry Robert-Ambroix exerce les fonctions de 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 (cf. page 86), dans le règlement intérieur du Conseil d'administration figurant en annexe (cf. page 98) et dans la partie « Informations complémentaires » (cf. page 217).

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 ou sa direction, et qui seraient de nature à compromettre leur liberté de jugement ou à entraîner des conflits d'intérêts et appréciées au regard des critères proposés à cet effet par le Code de Gouvernement d'entreprise des sociétés cotées de l'AFEP et du MEDEF.

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

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

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

5.1.1.2. Censeur

Les statuts prévoient la faculté de nommer un ou plusieurs censeurs, choisis parmi les actionnaires et nommés par l'Assemblée générale ordinaire ou, entre deux Assemblées générales ordinaires, par le Conseil d'administration, sous réserve de ratification par la

prochaine Assemblée. Les censeurs, nommés pour une durée de trois ans, assistent aux réunions du Conseil d'administration. Dans ce cadre, ils font part de leurs observations et avis et prennent part aux délibérations avec voix consultative. Le nombre de censeurs ne peut excéder cinq. L'âge limite pour l'exercice des fonctions de censeur est fixé à quatre-vingt ans. Le Conseil d'administration ne compte pas actuellement de censeur.

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

Les mandats exercés en 2009 qui ne sont plus en cours sont signalés par un astérisque.

- **Monsieur Jacques Ehrmann**

Président-Directeur Général

Né le 13 février 1960, 50 ans
Date de nomination : 22 juillet 2005
Date de renouvellement : 6 mai 2008
Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle 2011
Nombre d'actions Mercialys détenues : 6 763

Biographie

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

Autres mandats et fonctions exercés en 2009 et se poursuivant au 28 février 2010

Au sein du Groupe Casino

- Directeur des activités immobilières et expansion de Casino, membre du Comité Exécutif Groupe ;
- Président du Conseil d'administration de la société Intexa SA ;
- Gérant non associé de KS Participation Métropole EURL ;
- Gérant non associé de KS Participation Réunion, devenue Green Yellow Participations* ;
- Gérant non associé des sociétés Green Yellow Participations 3 EURL, Green Yellow Participations 4 EURL et Green Yellow Participations 5 EURL ;
- Président du Conseil d'administration de Plouescadis SA (Directeur Général jusqu'au 27 janvier 2009)* ;
- Président du Conseil d'administration de la société Proxipierre SPPICAV ;
- Président de la SAS Hard Immo* ;
- Représentant permanent de Ksilicium, Présidente de Ksilicium Développement, devenue Green Yellow Holding* ;
- Représentant permanent de Ksilicium Développement, Présidente de Ksilicium Finance Métropole et de Ksilicium Finance Réunion* ;
- Représentant permanent de Ksilicium Finance Métropole, gérante de Green Yellow Istres (Ex Ksilicium Istres)*, Green Yellow Montpellier, Green Yellow Montauban, Green Yellow Albi, Green Yellow Nîmes, Green Yellow Bordeaux, Green Yellow Rodez, Green Yellow Castres, Green Yellow Ajaccio, Green Yellow Corte, Green Yellow Marseille, Green Yellow Carcassonne, Green Yellow Narbonne, Green Yellow Montélimar, Green Yellow Saint André de Cubzac* ;
- Représentant permanent de Ksilicium Finance Réunion, gérante de Green Yellow Jumbo Grand Large, Green Yellow Jumbo Mamoudzou, Green Yellow Jumbo Sainte Marie, Green Yellow Jumbo Savannah, Green Yellow Jumbo Saint André, Green Yellow Jumbo Le Chaudron, Green Yellow Jumbo Score 400, Green Yellow Jumbo Saint Benoît, Green Yellow Jumbo Le Port* ;
- Représentant permanent de Casino, Guichard-Perrachon, gérante de Casino Développement SNC ;
- Représentant permanent de Casino, Guichard-Perrachon, Présidente de Green Yellow (ex Ksilicium) SAS et Présidente de L'Immobilière Groupe Casino SAS ;
- Représentant permanent de GreenYellow (ex Ksilicium), Présidente des sociétés Holding d'Exploitation de Centrales Photovoltaïques 3 SAS, Holding d'Exploitation de Centrales Photovoltaïques 3B SAS, Holding d'Exploitation de Centrales Photovoltaïques 4 SAS, Holding d'Exploitation de Centrales Photovoltaïques 5 SAS ;
- Représentant permanent de la société Holding d'Exploitation de Centrales Photovoltaïques 3, Gérante des sociétés Green Yellow Carcassonne SNC, Green Yellow Hyères SNC, Green Yellow Marseille les Caillols SNC, Green Yellow Marseille Plan de Campagne SNC, Green Yellow Narbonne SNC, Green Yellow Marseille Barneoud SNC, Green Yellow Montélimar SNC, Green Yellow Marseille SNC, Green Yellow Fréjus SNC ;
- Représentant permanent de la société Holding d'Exploitation de Centrales Photovoltaïques 4, Gérante des sociétés Green Yellow Albi SNC, Green Yellow Bordeaux SNC, Green Yellow Castres SNC, Green Yellow Corte SNC, Green Yellow Montauban SNC, Green Yellow Nîmes SNC, Green Yellow Rodez SNC, Green Yellow Valence Sud SNC, Green Yellow Montpellier SNC, Green Yellow Saint André de Cubzac SNC, Green Yellow Gassin SNC, Green Yellow Aix-en-Provence SNC, Green Yellow Arles SNC, Green Yellow Ajaccio SNC, Green Yellow Ajaccio Mezzavia SNC ;

* Mandat ayant pris fin au cours de l'exercice 2009.

- Représentant permanent de la société Holding d'Exploitation de Centrales Photovoltaïques 5, Gérante des sociétés Green Yellow Jumbo Grand Large SNC, Green Yellow Jumbo Le Chaudron SNC, Green Yellow Agen SNC, Green Yellow Anglet SNC, Green Yellow Béziers SNC, Green Yellow Hyères Sup SNC, Green Yellow Toulouse Fenouillet SNC, Green Yellow Avignon Cap Sud SNC, Green Yellow Montpellier Celleneuve SNC, Green Yellow Gap SNC, Green Yellow Pau Lons SNC, Green Yellow Valence 2 SNC, Green Yellow Vals Près Le Puy SNC, Green Yellow Canet en Roussillon SNC, Green Yellow Marseille Delprat SNC, Green Yellow Saint Chamas SNC, Green Yellow La Foux SNC, Green Yellow Le Pradet SNC, Green Yellow Sauvian SNC, Green Yellow du Garosse SNC, Green Yellow Plaisance du Touch SNC, Green Yellow Entrepôts Réunion SNC, Green Yellow Plaisance du Touch 1 SNC ;
- Représentant permanent de l'Immobilière Groupe Casino, gérante des sociétés Fructidor SNC et SNC Maud ;
- Représentant permanent de l'Immobilière Groupe Casino, Présidente des sociétés Opalodis SAS et Uranie SAS ;
- Représentant permanent de Mercialys, Présidente des sociétés Mercialys Gestion SAS et Mery 2 (ex MLD 3) SAS ;
- Représentant permanent de Plouescadis, Gérante des sociétés Chantecouriol SNC*, Dentelle SNC*, Géante Periaz SNC*, Agout SNC*, Vendolonne SNC*, Les Grandes Chaumes SCCV, SNC de Periaz, Seconde Periaz SCCV, Plaine de Lamolle SCCV, SCI Immoleard, SCCV du Chapeau Rouge, Clovis SCCV, Alcudia Nîmes SCCV, Alcudia Basso Combo SCCV, Alcudia Lons Le Saunier SCCV, Alcudia Clermont Ferrand SCCV, Alcudia Fenouillet SCCV, Alcudia Salon SCCV, SCI Zac du Roubaud Saint-Jean, Alcudia Torcy SNC, Canerousse SNC, Alcudia Marseille Sainte-Anne SCCV, Alcudia Salvaza SCCV, Alcudia Arbent SCCV, Alcudia Fréjus SCCV, Alcudia Davezieux SCCV, Alcudia Villenave d'Ornon SCCV, Alcudia Lannion SCCV, Alcudia Chalon SCCV, SCI Chatam, Alcudia Cubzac SCCV, Bobsleigh SCCV, Alcudia Firminy SCCV, SCCV de Cavernes, Alcudia Annemasse SCCV, Alcudia Boe SCCV, Pays Chaunois SCCV, Chafar 2 SCCV, Alcudia Montélimar Sccv, Alcudia Amilly SCCV, Chouans SCCV, Soderip Promotion SNC, Alcudia Loubet SCCV, SNC Alcudia Grans, SNC Alcudia Tarbes Laloubere, SCI Les Halles des Bords de Loire, SNC Alcudia Troyes Barberey, Parc des Salins SNC, SNC Alcudia Les Clairions, SNC Alcudia Auxerre, SNC Joutes de La Peyrade, SCI Caserne de Bonne, Semnoz A SNC, Semnoz B SNC, Semnoz C SNC, SNC Alcudia Villefranche ;
- Représentant permanent de Plouescadis, Présidente des sociétés SAS des Salins*, IGC Promotion SAS, Alcudia Promotion SAS, SAS du Canal du Midi (Ex Mld1), SAS de Malaz, SAS de La Moitie, Sas du Champ Savoyard, SAS de La Grande Colline, Sas de Saint-Sulpice, SAS des Grands Crus, SAS Cathedrale, Onagan Promotion SAS ;
- Représentant permanent de SAS de La Grande Colline, co-gérante de la SCI PDP ;
- Représentant permanent de la SNC Maud, gérante des sociétés Menesterol Immo SNC, Adour Immo SNC ;
- Représentant permanent de la SCI Proximmo, administrateur de la société AEW Immocommercial Sppicav ;
- Directeur des sociétés DTC Finance BV, DTC Development 1, DTC Development 2, DTC Development 3 (Pays Bas) ;
- Directeur de la société BIG C (Thaïlande) ;
- Principal Directeur de la société Servicios Cativen (Venezuela).

Hors du Groupe Casino

- Membre du Conseil de surveillance de la société Editions Lefebvre Sarrut ;
- Membre du Conseil de surveillance 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

- Président du Conseil d'administration d'Immocio ;
- Gérant non associé de Casino Développement et Green Yellow Participations ;
- Président et membre du Conseil de surveillance de Point Confort ;
- Président des sociétés IGC Promotion, Mercialys Gestion et Onagan Promotion ;
- Représentant permanent d'Asinco au Conseil d'administration de Financement Gestion Administration et Contrôle SA (FIGEAC) ;
- Représentant permanent de Casino, Guichard-Perrachon, Présidente des sociétés IGC Promotion SAS et Théiadis SAS ;
- Représentant permanent de la société L'Immobilière Groupe Casino, Gérante des sociétés SCI du Buquet, SCI ZAC du Roubaud Saint-Jean, Agout SCCV, 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, SAS des Grands Crus, Onagan Promotion SAS, SAS de Saint Sulpice et SAS Cathédrale ;
- Directeur des sociétés Géant International BV, Géant Foncière BV, Bergsaar BV et Coboop BV.

Hors du Groupe Casino

- Directeur de la société Far Eastern Géant Co Ltd.

* Mandat ayant pris fin au cours de l'exercice 2009.

• Monsieur Géry Robert-Ambroix

Directeur Général Délégué, non administrateur

Né le 13 août 1966, 43 ans
Date de nomination : 22 août 2005
Date de renouvellement : 6 mai 2008
Fin de mandat : Conseil d'administration suivant Assemblée générale ordinaire annuelle 2011
Nombre d'actions Mercialys détenues : 2 135

Biographie

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

Autres mandats et fonctions exercés en 2009 et se poursuivant au 28 février 2010

Au sein du Groupe Mercialys

- Directeur du développement au sein de la société Mercialys Gestion ;
- Représentant permanent de Mercialys, Présidente des sociétés Krétiaux, Point Confort et SAS des Salins ;
- Représentant permanent de Mercialys, gérante des sociétés La Diane, SCI Bourg en Bresse Kennedy, SCI Centre Commercial Kerbernard, SCI Toulon Bon Rencontre, Fiso SNC, SNC du Centre Commercial de Lons, SNC du Centre Commercial de Narbonne, Chantecouriol SNC, Vendolonne SNC, Dentelle SNC, Agout SNC, Géante Périaz SNC et SCI Timur.

Hors du Groupe Mercialys

- Néant.

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 ;
- Président et membre du directoire de la société Point Confort.

Hors du Groupe Mercialys

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

• Monsieur Bernard Bouloc

Administrateur indépendant

Né le 15 juin 1936, 73 ans
Date de nomination : 26 septembre 2005
Date de renouvellement : 6 mai 2008
Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle 2011
Nombre d'actions Mercialys détenues : 222

Biographie

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

Autres mandats et fonctions exercés en 2009 et se poursuivant au 28 février 2010

- 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-Etienne
N° d'identification : 428 269 856 RCS Saint-Etienne
Date de nomination : 22 août 2005
Date de renouvellement : 6 mai 2008
Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle 2011
Nombre d'actions Mercialys détenues : 102

Autres mandats et fonctions exercés en 2009 et se poursuivant au 28 février 2010

Au sein du Groupe Casino

- Présidente des sociétés La Forézienne de Participations, Casiband, Dinetard, IGC Services, Opalodis et Uranie ;
- Administrateur des sociétés AEW Immocommercial et Viveris Odyssée SPPICAV ;

- Gérante des sociétés Loki, SCI Vignes de la Bastide, SCI Cogibri 1, Fructidor SNC, Jesany, SCI de l'Océan, SCI du 35 rue de la Montat, SCI du Plateau des Glières, SCI du Supermarché de Longevil, SCI du Supermarché des Empereurs, SCI Hénolan, SCI Immobilière de Fresnes, SCI Litzler, SCI Proximmo, SCI Stoupale, SNC Maud.

Hors du Groupe Casino
- Néant.

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

Au sein du Groupe Casino
- Présidente de la société Les Béguines ;
- Gérante des sociétés SCI des Marronniers, SCI Actimmo, Macambo, 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 Promotion SNC ;
- Administrateur des sociétés Sémalp, Proxipierre ;
- Présidente des sociétés Onagan Promotion, SAS Cathédrale, SAS de Saint Sulpice, SAS des Grands Crus, SAS des Salins ;
- Gérante des sociétés Agout, Canerousse SNC, Chafar 2, Chantecouriol, Chouans, Clovis, Dentelle, Géante Périaz, les Grandes Chaumes, Pays Chaunois, Plaine de Lamolle, SCCV de Cavernes, SCCV du Chapeau Rouge, SCI du Buquet, SCI Immoléard, SCI ZAC du Roubaud Saint-Jean, Seconde Périaz, SNC de Périaz, Vendolonne SNC.

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, 42 ans
Nombre d'actions Mercialys détenues : 100

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 – C.I.F.F.O.P. (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). En octobre 2001, il rejoint le groupe Vedior France où il occupe les fonctions de Directeur Général Délégué Ressources Humaines, membre du Comité de Direction Générale.
En octobre 2007, il rejoint le Groupe Casino comme Directeur des Ressources Humaines Groupe, membre du Comité Exécutif.
Il est, depuis 2007, Président du Réseau national des entreprises pour l'égalité des chances dans l'éducation.

Autres mandats et fonctions exercés en 2009 et se poursuivant au 28 février 2010

Au sein du Groupe Casino
- Directeur des Ressources Humaines Groupe, membre du Comité Exécutif ;
- Président de la société Catex SAS ;
- Président du Conseil d'administration et administrateur de l'association Loi 1901 Les Ecoles du Soleil ;
- Représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon gérante de la société Campus Casino SNC (ex IPG) ;
- Représentant permanent de la société Messidor SNC au Conseil d'administration de la société Intexa SA.

Hors du Groupe Casino
- Néant.

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 F.A.C. (Formation, Assistance, Conseil) ;
- Administrateur de Cap Secur Conseil ;
- Président de Vedior Accompagnement et Reclassement ;
- Administrateur de la société Select TT (travail temporaire) ;
- Administrateur de la société Vedior Front RH ;
- Administrateur de la société RCL Emploi ;
- Administrateur de l'IREPS, de l'ARRCO et de l'AGIRC ;
- Membre du comité d'évaluation du contrat de progrès Etat/AFPA 2006-2008 ;
- Président du Réseau national des entreprises pour l'égalité des chances dans l'éducation ;
- Membre du Conseil d'administration de l'Agence Nationale de la Cohésion Sociale et de l'Egalité des Chances.

• Monsieur Jacques Dumas

Administrateur

Né le 15 mai 1952, 57 ans
Date de nomination : 22 août 2005
Date de renouvellement : 6 mai 2008
Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle 2011
Nombre d'actions Mercialys détenues : 239

Biographie

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

Autres mandats et fonctions exercés en 2009 et se poursuivant au 28 février 2010

Au sein du Groupe Euris

- Directeur Général Adjoint de la société Euris ;
- Conseiller du Président de la société Casino, Guichard-Perrachon ;
- Président du Conseil d'administration de la société SAAD* ;
- Administrateur de la société Rallye ;
- Membre du Conseil de surveillance de la société Franprix Holding ;
- Vice-Président et membre du Conseil de surveillance de la société Geimex* (jusqu'au 30 septembre 2009 et sous réserve de la décision de la cours d'appel) ;
- Président du Conseil de surveillance de la société Leader Price Holding ;
- Représentant permanent de la société Germinal SNC, Présidente de la société Théiadis ;
- Représentant permanent de la société Distribution Casino France au Conseil d'administration de la société Baud SA. ;
- Représentant permanent de la société R.L.P.I, administrateur de la société Villette Discount SA* ;
- Représentant permanent de la société R.L.P.I, administrateur de la société Clignancourt Discount SA ;
- Représentant permanent de la société Société de Distribution Parisienne (SDP), administrateur de la société Gregorim Distribution SA*.

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, Carpinienne de Participations, Cdiscount, Monoprix SA ;
- Représentant permanent de la société Distribution Casino France, Membre du Conseil de surveillance de la société Cofilead (SAS) ;
- Représentant permanent de la société Asinco au Conseil d'administration des sociétés Cafige SA et Figeac SA ;
- Représentant permanent de la société Parcade au Conseil d'administration de la société Casino, Guichard-Perrachon ;
- Président du Conseil d'administration de la société SAAD ;
- Président du Conseil de surveillance de la société Franprix Holding.

• Société Casino, Guichard-Perrachon

Représentée par Monsieur Antoine Giscard d'Estaing

Administrateur

Société anonyme au capital de 168 852 310,11 euros
Siège social : 1, Esplanade de France – 42000 Saint-Etienne
N° d'identification : 554 501 171 RCS Saint-Etienne
Date de nomination : 19 août 1999
Date de renouvellement : 6 mai 2008
Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle 2011
Nombre d'actions Mercialys détenues : 26 452

Autres mandats et fonctions exercés en 2009 et se poursuivant au 28 février 2010

Au sein du Groupe Casino

- Présidente des sociétés La Forézienne de Participations (anciennement dénommée « Clérodon »)*, Casino Entreprise, Casino Services, Lannilis Distribution, Casino Information Technology, Casino International, E.M.C. Distribution, Easydis, GreenYellow (ex Ksilicium), l'Immobilière Groupe Casino, Patanoc, SCAF, Sodemad ;
- Gérante associée de Comacas, Casino Développement SNC, de Campus Casino SNC, Messidor SNC, Samoth, Thor SNC et Zinoka ;
- Administrateur des sociétés Intexa, Monoprix, Banque du Groupe Casino, Codim 2, Proxipierre et Ségisor ;
- Membre du Conseil de surveillance de la société Geimex*.

Hors du Groupe Casino

- Administrateur de la société Loire Télé SAEML.

* Mandat ayant pris fin au cours de l'exercice 2009.

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

Au sein du Groupe Casino
- Présidente des sociétés IGC Promotion, Théiadis, et Capédis ;
- Administrateur des sociétés Smilodon et Sémalp.

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

Monsieur Antoine Giscard d'Estaing
(depuis le 6 avril 2009)
Directeur Financier du Groupe Casino.

Né le 5 janvier 1961, 49 ans
Nombre d'actions Mercialys détenues : 100

Biographie

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

Autres mandats et fonctions exercés en 2009 et se poursuivant au 28 février 2010

Au sein du Groupe Casino
- Directeur Financier et membre du Comité Exécutif du Groupe Casino ;
- Président du Conseil d'administration de la Banque du Groupe Casino SA ;
- Président de la société Casino Restauration SAS ;
- Vice-Président et administrateur de l'association loi 1901 Les Ecoles du Soleil ;
- Représentant permanent de la société Casino Restauration, Présidente de Restauration Collective Casino SAS ;
- Représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon, administrateur de la société Intexa SA ;
- Représentant permanent de la société Messidor SNC, administrateur de la société Monoprix SA ;
- Directeur de la société CBD (Brésil).

Hors du Groupe Casino
- Administrateur de NRJ Group SA.

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

Hors du Groupe Casino
- Directeur Général Finances, Stratégie et Systèmes d'information, Secrétaire Général et membre du Comité Exécutif du Groupe Danone ;
- Administrateur et Directeur Général Délégué de Cie Gervais Danone ;
- Administrateur et Directeur Général Délégué de General Biscuits ;
- Associé de la société Bain & Company ;
- Membre du collège de l'AMF.

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

Monsieur Michel Favre
(jusqu'au 31 mars 2009)

Né le 22 novembre 1958, 51 ans

Autres mandats et fonctions exercés en 2009 (jusqu'au 31 mars 2009)

Au sein du Groupe Casino
- Directeur Administratif et Financier et membre du Comité Exécutif du Groupe Casino ;
- Président du Conseil d'administration de la Banque du Groupe Casino ;
- Président de la société Casino Restauration SAS ;
- Président de la société Restauration Collective Casino (R2C) SAS ;
- Administrateur de l'association loi 1901 Les Ecoles du Soleil ;
- Représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon, administrateur de la société Intexa SA ;
- Directeur 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, 69 ans
Date de nomination : 26 septembre 2005
Date de renouvellement : 6 mai 2008
Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle 2011
Nombre d'actions Mercialys détenues : 792

Biographie

Diplômé de l'Ecole des Hautes Etudes Commerciales et de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris, Monsieur Pierre Féraud a occupé différents postes liés au financement de la promotion immobilière ainsi qu'à la gestion active de patrimoines immobiliers, principalement au sein de l'UIC-SOFAL et de la GMF. Il rejoint le Groupe Euris en 1991 et est nommé Président de la société Foncière Euris en 1992.

Autres mandats et fonctions exercés en 2009 et se poursuivant au 28 février 2010

Au sein du Groupe Euris

- Directeur de la société Parande* ;
- Président du Conseil d'administration – Directeur Général* de la société Foncière Euris ;
- Président du Conseil d'administration de la société Carpinienne de Participations ;
- Président des sociétés Mermoz Kléber SAS* et Pargest Holding ;
- Administrateur de la société Rallye SA ;
- Représentant permanent de la société 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 Elysées SAS*, Marigny Expansion SAS*, Marigny Foncière SAS*, Matignon Abbeville SAS*, Matignon Bail SAS* et Matignon Corbeil Centre SAS* ;
- Co-gérant des sociétés Centrum NS SARL, Alexanderplatz Voltairestrasse GmbH, Alexa Holding GmbH, Alexa Shopping Centre GmbH, Einkaufzsentrum am Alex GmbH, 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*, SCI Cité Villette*, SCI Les Rives de l'Orne* et SCI Moulins Place d'Allier* ;
- 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 Elysées, co-gérant 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, co-gérant de la société SNC Centre Commercial Porte de Châtillon* et gérant de la SCI Pont de Grenelle* ;
- Représentant de la société Matignon Abbeville, Président de la société Mat-Bel 2 SAS* ;
- Représentant de la société Matignon Abbeville, gérant des sociétés Centrum K SARL*, Centrum J SARL* et Centrum Z SARL* ;
- Représentant de Centrum NS, gérant de Manufaktura Luxembourg SARL.

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 ;
- Gérant des sociétés Centrum Development, Centrum Gdynia, Centrum Wroclaw, Centrum Poznan ;
- Représentant de la société Foncière Euris, Président des sociétés, Marigny Participations, Marigny Valbréon, Marigny Tours, Les Moulins à Vent, Marigny Concorde ;
- Représentant permanent de Matignon Diderot au Conseil d'administration de la société Euris ;
- Représentant de la société Foncière Euris, Gérant des sociétés 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, co-gérant des sociétés SNC Foncière Cézanne Mermoz, SNC Altaréa Les Tanneurs, SCI Alta Matignon et SNC Bordeaux Sainte-Eulalie ;
- Représentant de la société Marigny Foncière, co-gérant de la société SCI Palais des Marchands ;
- Représentant de la société Marigny Valbréon, co-gérant de la société d'Aménagement Valbréon SNC.

Hors du Groupe Euris

- Représentant permanent de la société Foncière Euris au Conseil d'administration des sociétés Marignan Consultants et Apsys International.

• Monsieur Gérard Koenigheit

Administrateur

Né le 10 septembre 1949, 60 ans
Date de nomination : 26 septembre 2005
Date de renouvellement : 6 mai 2008
Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle 2011
Nombre d'actions Mercialys détenues : 407

* Mandat ayant pris fin au cours de l'exercice 2009.

Biographie

Ingénieur civil des Mines de Nancy et titulaire d'un MBA de l'Université de Chicago, Monsieur Gérard Koenigheit 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. Il occupe actuellement les fonctions de Conseiller du Président de la société Casino, Guichard-Perrachon et de la société Rallye.

Autres mandats et fonctions exercés en 2009 et se poursuivant au 28 février 2010

Au sein du Groupe Euris

- Conseiller du Président de la société Casino, Guichard-Perrachon ;
- Conseiller du Président de la société Rallye ;
- Président-Directeur Général de la société Sofigep SA (Société Financière de Gestion et de Participation) ;
- Président-Directeur Général de la société Aubanne (SA) ;
- Président du Conseil d'administration de la société Saad (SA).
- Président du Conseil d'administration du GIE Franleader ;
- Président des sociétés Saris, Sofidis, Super National (SAS), Saint Martin Distribution (SAS), Ansedis (SAS), Charlydis (SAS), Les Cygnes L.P. (SAS), Super Picpus (SAS), Jacodet (SAS), Jacobsons (SAS), Sogicergy (SAS) ; Bertanne (SAS), SPF Distrileader Draguignan (SAS) ;
- Membre du directoire de Leader Price Holding ;
- Représentant permanent de MFD Finances au Conseil d'administration de la société Groupe Go Sport* ;
- Représentant permanent de Sofigep, Président des sociétés Sofigep Finances SNC, King Super Gobelins (SAS), Super 10 (SAS), Etablissement Panet (SAS), Sogiquatre (SAS) ;
- Représentant permanent de Sofigep, gérant des sociétés Sofigep Finances SNC, A la Bonne Source SNC ;
- Représentant de la société Lecogest, gérant de la société Distrileader Finances (SNC) ;
- Gérant des sociétés Super Carnot (SARL), Sogiduban (SARL), Sogidormoy (SARL), Superant (SARL), Super Mozart (SARL), Super Alesia (SARL), Districharcot (SARL), Distribraille (SARL), Super Delambre (SARL), Super Mont (SARL), CFD (SARL), Sogiseize (SARL), Distrileader Macon (SARL), HD Avignon (SARL), Distrileader Bouches du Rhone (SARL), Distrileader Lyon (SARL) Distrileader Vaucluse (SARL), Valmartin (SARL), Distrileader Pierrelatte (SARL), Distrileader Narbonne (SARL), Distrileader 13 (SARL), Distrileader Lunes (SARL), DistrilEader Mazargues (SARL), Distrileader Les Olives (SARL), Distrileader Montpellier (SARL), Distrileader Beaucaire (SARL), Soghis (SARL), Leader Sainte Foy (SARL), Moulindis (SARL) Leader Castelette (SARL), Leadalis (SARL), Clermont Cristal (SARL), Leader Seyssinet (SARL), Gérant de la société Sogipar (SNC), Sogimaine (SNC), Distrimonge (SNC), S.A.V.Y. (SNC), Lilou (SNC), Sogirennes (SNC), Sogigarches (SNC), Distribezons (SNC), Distrilevis (SNC), Sogivilliers (SNC), Immodelambre 9 (SNC), Distrireaumur (SNC), Saint Brice Distribution (SNC), Distriponthieu (SNC), Sogidourdan (SNC), Sogipontoise (SNC), Distridourdan (SNC), Distrigallieni (SNC), Distrileader Ile de France (SNC), Distrileader Var (SNC), Distrileader Roussillon (SNC), Distrileader Nord Centre II (SNC), Distrileader Bourg Les Valence (SNC), Distrileader Davezieux (SNC), Cebadis (SNC), Sainpredis (SNC), Leader Creusot (SNC), Distrileader Guillotiere (SNC), Leader Morez (SNC), Distrileader Chatte (SNC), Distrirouet 13 (SNC), Distriduparc 13 (SNC), Districhartreux 13 (SNC), Distrimermoz 13 (SNC), Districolbert 13 (Snc), Distrilieutaud 13 (SNC), Distribriand Aix (Snc), Leader Nîmes (SNC), Leader Belley (SNC), Leader Saint Peray (SNC), Leader Chaintre (SNC), Leader Arbent (SNC), Le Webmarché (SARL), Sithem (SARL), SNC Euriscom, Lecogest (SARL), Formadis (SARL), Sogilourmel (SNC), Semd (SARL), Sogigouvion (SARL), Vilezor (SNC), Sogesm (SARL), Sogipar (SNC), Sogiec (SARL), Somepp (SARL), Distriparme (SARL), Super Leader (SARL), Super Montedour (SARL), Distriberger (SARL), Sodi 15 (SARL), Super Cardinet (SNC), Distrisserand (SARL), Etablissements Chanoit et Cie (SARL), Super Temple (SARL), Cfd (SARL), Sdhn (SNC), Ava (SARL), Sogibergere (SARL), Sogimontardat (SARL), Benson (SNC), Distrileader Allier (SARL), Leader Saint-Étienne (SARL), Distrileader Centre Est (SARL), Distrileader Rhône (SARL), HD Avignon (SARL), Distirleader Auvergne (SARL), Distrileader Loire (SARL), Distrileader Sud (SARL), Distrileader Roussillon (SNC), Distrileader Aude (SARL), Fossedis (SARL) Distrileader Toulon (SARL), Montelidis (SARL), Distrileader Marseille (SARL), Distrileader Puy de Dôme (SARL), Distrileader Provence (SARL), Distrileader Nord Centre II (SNC), Distrileader Lyon Berthelot (SARL), Distrileader Arles (SARL), Distrileader Istres (SARL), Distrileader Grenoble (SARL), Distrileader Herault (SNC), Distrileader Roanne (SARL), Leader Bagnols sur Ceze (SARL), Leader Gardanne (SARL), Disalis (SARL), Montrondis (SARL), Leader Vendargues (SARL), Leader Dabeau (SARL), Paraydisal (SARL), Leader Grillon (SNC), Distrileader DROME (SNC), Leader Brassac (SNC), Districhalon Sud (SNC), Leader Chalon Nord (SNC), Leader Champforgeuil (SNC), Distrileader Bron (SNC), Distrileader Villeurbanne (SNC), Distrileader Nivolas (SNC), Distrileader Chonas (SNC), Leader Neuville (SNC), Distrileader Lyon Faure (SNC), CA Dis Saint Genis Laval (SNC), CA Dis Pont de Cheruy (SNC), Belleval (SARL).

Hors du Groupe Euris

- Administrateur de la société Equigest ;
- Gérant de la société Arina.

* Mandat ayant pris fin au cours de l'exercice 2009.

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 directoire de la société Leader Price SA ;
- Président du directoire de la société Leader Price Holding ;
- Président de la société Editeuris SAS.

• Société Generali Vie
Représentée par Monsieur Eric Le Gentil

Société anonyme au capital de 285 863 760 euros
Siège social : 11, boulevard Haussmann, 75009 Paris
N° d'identification : 602 062 481 RCS Paris
Date de nomination : 26 avril 2007
Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle 2010
Nombre d'actions Mercialys détenues : 7 373 570

Autres mandats et fonctions exercés en 2009 et se poursuivant au 28 février 2010

Au sein du Groupe Mercialys
- Néant.

Hors du Groupe Mercialys
- Administrateur des sociétés : Generali IARD, Europ Assistance Holding, Expert et Finances, Generali Gérance, Generali Investissement (SICAV), Generali Euro Sept/Dix Ans (SICAV), Generali Trésorerie (SICAV), GTA du Val d'Oise, Sai Les Trois Collines de Mougins, Generali Actions Plus (SICAV), Generali Euro Actions (SICAV), Renaissance Europe (SICAV), Palatine Mediterranea (SICAV), Cofitem-Cofimur ;
- Membre du Conseil de surveillance des sociétés : SCPI Foncia Pierre Rendement, SCPI Rocher Pierre 1, Foncière des Régions, Foncière des Murs, Foncière Développement Logements, Eurosic, SCPI Generali Habitat.

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

Au sein du Groupe Mercialys
- Néant.

Hors du Groupe Mercialys
- Associé de la SCI Generali Optima ;
- Administrateur d'April, Foncière Burho, La France Assurances, Locasic, Sai Saint Honoré Les Feuillans ;
- Membre du Conseil de surveillance de SCPI George V Rendement, SCPI Multimmobilier 2, SCPI Pierre Privilège, SCPI Valopierre.

Représentant permanent de la société Generali Vie
(à compter du 1er janvier 2009)

Monsieur Eric Le Gentil
Administrateur indépendant

Né le 20 juin 1960, 49 ans
Nombre d'actions Mercialys détenues : 100

Biographie

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

Autres mandats et fonctions exercés en 2009 et se poursuivant au 28 février 2010

Au sein du Groupe Mercialys
- Néant.

Hors du Groupe Mercialys
- Directeur Général de Generali France Assurances ;
- Président du Conseil d'administration de Generali Réassurance Courtage ;
- Administrateur de Generali France Assurances, Generali Vie, Generali Iard, Generali Réassurance Courtage ;
- Représentant permanent de Generali Iard, administrateur d'Europ Assistance Holding ;
- Représentant permanent de Generali France Assurances, administrateur des sociétés Generali Investments France, e-cie vie ;
- Membre et Président du Comité Exécutif de Cofifo SAS (à compter du 30 juin 2009) ;
- Représentant permanent de Generali Vie, administrateur de Cofitem-Cofimur ;
- Membre du Conseil de surveillance de Fonds de garantie des assurés contre la défaillance des sociétés d'assurances de personnes et d'ANF ;
- Membre de l'Investment Advisory Board de Generali Investments S.p.A. ;
- Membre du Management Board de Generali Investments Managers SA et de Generali Fund Management.

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

Au sein du Groupe Mercialys
- Néant.

Hors du Groupe Mercialys
- Administrateur et Directeur Général de Assurance France Generali ;
- Administrateur de GPA Iard, GPA Vie, La Fédération Continentale ;
- Représentant permanent de Generali assurances Iard/ administrateur de Europ Assistance Holding, SICAV Generali Investissement ;
- Représentant permanent de Generali assurances-Vie/ administrateur de Generali assurances Iard ;
- Représentant permanent de Generali France/administrateur de Generali Assurances Vie, Generali Finances ;
- Représentant permanent d'Assurance France Generali/ administrateur de Foncière des Murs ;
- Membre du Comité d'Orientation de Mantra.

• Monsieur Philippe Moati
Administrateur

Né le 2 juillet 1962, 47 ans
Date de nomination : 26 septembre 2005
Date de renouvellement : 6 mai 2008
Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle 2011
Nombre d'actions Mercialys détenues : 100

Biographie

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

Autres mandats et fonctions exercés en 2009 et se poursuivant au 28 février 2010

Au sein du Groupe Mercialys
- Néant.

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

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

- Néant.

• Monsieur Eric Sasson
Administrateur indépendant

Né le 3 janvier 1964, 46 ans
Date de nomination : 26 septembre 2005
Date de renouvellement : 6 mai 2008
Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle 2011
Nombre d'actions Mercialys détenues : 300

Biographie

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

Autres mandats et fonctions exercés en 2009 et se poursuivant au 28 février 2010

Au sein du Groupe Mercialys
- Néant.

Hors du Groupe Mercialys
- Gérant de la société Carlyle Real Estate Advisors France.

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

- Néant.

• Madame Catherine Soubie

Administrateur

Née le 20 octobre 1965, 44 ans
Date de nomination : 26 septembre 2005
Date de renouvellement : 6 mai 2008
Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle 2011
Nombre d'actions Mercialys détenues : 100

Biographie

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

Autres mandats et fonctions exercés en 2009 et se poursuivant au 28 février 2010

Au sein du Groupe Euris

- Directeur Général Adjoint de la société Rallye SA ;
- Représentant permanent de la société Euris au Conseil d'administration de la société Rallye SA ;
- Représentant permanent de la société Finatis au Conseil d'administration de la société Casino, Guichard-Perrachon SA ;
- Représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon au Conseil d'administration de la société Banque du Groupe Casino SA ;
- Représentant permanent de Rallye au Conseil d'administration de la société Groupe Go Sport SA ;
- Représentant permanent de la société Matignon Sablons au Conseil d'administration de la société Groupe Go Sport* ;
- Administrateur de la Fondation Euris.

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)

Au sein du Groupe Euris

- Président du Conseil d'administration de la société Groupe Go Sport SA ;
- Administrateur de la société Banque du Groupe Casino SA ;
- Représentant permanent de la société Miramont Finance et Distribution SA, administrateur de la société Groupe Go Sport SA ;

Hors du Groupe Euris

- Managing Directeur de la société Morgan Stanley.

* Mandat ayant pris fin au cours de l'exercice 2009.

• Monsieur Pierre Vaquier

Administrateur indépendant

Né le 30 décembre 1956, 53 ans
Date de nomination : 26 septembre 2005
Date de renouvellement : 6 mai 2008
Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire annuelle 2011
Nombre d'actions Mercialys détenues : 992

Biographie

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

Autres mandats et fonctions exercés en 2009 et se poursuivant au 28 février 2010

Au sein du Groupe Mercialys

- Néant.

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 de la SICAV AXA Aedificandi2, 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 ;
- Administrateur d'EIP Luxembourg Management Company SARL, EOIV Management Company 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.

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

Au sein du Groupe Mercialys
- Néant.

Hors du Groupe Mercialys
- Membre du Comité de Direction de la société AXA Cantenac Brown2 ;
- Administrateur de la société Bail Investissement ;
- Censeur de SEFRI CIME ;
- Administrateur de la société Le Logement Français (SA).

A la connaissance de la Société, aucun des membres du Conseil d'administration ni le Directeur Général Délégué n'a, au cours des cinq dernières années, fait l'objet d'une condamnation prononcée pour fraude, ou participé en qualité de dirigeant à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation (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.

5.1.2. 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. Cette unification des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général permet, en effet, dans un environnement en constante évolution, d'assurer la cohésion entre stratégie et gestion opérationnelle et ainsi, de raccourcir les circuits de décisions.

Le Président-Directeur Général est assisté 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 Conseil d'administration du 6 mai 2008 a renouvelé le mandat de Président-Directeur Général de Monsieur Jacques Ehrmann pour la durée de son mandat d'administrateur et le mandat de Directeur Général Délégué de Monsieur Géry Robert-Ambroix pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale qui se réunira en 2011 pour statuer sur les comptes de l'exercice devant se clore le 31 décembre 2010.

5.1.2.1. Limitation des pouvoirs de la Direction Générale

En application de l'article L. 225-56 du Code de commerce, le Président-Directeur Général et le Directeur Général Délégué disposent des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société.

Ils exercent leurs pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Ils représentent la Société dans ses rapports avec les tiers.

Toutefois, le Conseil d'administration du 6 mai 2008 a décidé de maintenir, dans un souci de bonne gouvernance, les limitations de pouvoirs de la Direction Générale telles que fixées initialement par le Conseil d'administration du 22 août 2005, soumettant à son autorisation préalable certaines opérations de gestion en considération de leur nature ou de leur montant. Ces limitations sont détaillées dans le rapport du Président (cf. § 5.3.2.4.2).

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.

Le Comité de Direction Générale est composé des personnes suivantes :
- Jacques Ehrmann, Président-Directeur Général ;
- Géry Robert-Ambroix, Directeur Général Délégué ;
- Yves Cadelano, Directeur Général Adjoint ;
- Marie-Flore Bachelier, Directeur Financier ;
- Bruno Dugas, Directeur d'Exploitation ;
- Jean-Marc Gothard, Directeur des Grands Centres ;
- Anne-Laure Joumas, 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 avantages de toutes natures accordés aux mandataires sociaux sont indiqués dans le rapport du Président (cf.§ 5.3.2.8.).

5.1.3.1. Rémunération des dirigeants

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

5.1.3.1.1. Rémunération versée au Président-Directeur Général par la société Mercialys

Les rémunérations et les jetons de présence versés à Monsieur Jacques Ehrmann au titre de ses fonctions de Président et de Directeur Général, par la Société au cours et au titre des exercices 2008 et 2009, s'établissent comme suit :

(en euros)	Exercice 2008		Exercice 2009	
	Montants dus [3]	Montants versés [4]	Montants dus [3]	Montants versés [4]
Rémunération fixe [1]	114 282	114 928	122 165	120 242
Rémunération variable [1] [2]	105 000	111 800	114 250	105 000
Rémunération exceptionnelle	8 188	8 188	–	–
Jetons de présence	15 000	15 000	15 000	15 000
Avantages en nature	–	–	–	–
TOTAL	**242 470**	**249 916**	**251 415**	**240 242**

[1] Rémunération sur une base brute avant charge et avant impôt.
[2] Les modalités de détermination de la rémunération variable sont rappelées dans le rapport du Président page 90.
[3] Rémunérations attribuées au titre de l'exercice quelle que soit la date de versement.
[4] Intégralité des rémunérations versées au cours de l'exercice.

Monsieur Jacques Ehrmann n'a perçu en 2009 aucune rémunération des sociétés contrôlées par Mercialys. Il n'est affilié à aucun régime de retraite supplémentaire et ne bénéficie pas, de la part de Mercialys, d'indemnité de rupture en cas de cessation de ses fonctions de Président-Directeur Général. Il bénéficie toutefois de la garantie sociale des chefs d'entreprise et des régimes collectifs obligatoires au sein de la Société en matière de retraite complémentaire et de prévoyance. Par ailleurs, Monsieur Jacques Ehrmann exerce les fonctions principales de Directeur des Activités Immobilières et Expansion, salarié de la société Casino, Guichard-Perrachon laquelle contrôle, indirectement, la société Mercialys[1]. Le montant des rémunérations et avantages de toute nature dû au titre de 2008 s'élève à 653 742 euros et à 648 896 euros au titre de 2009. Monsieur Jacques Ehrmann est bénéficiaire d'options de souscription et d'attributions gratuites d'actions de la société Mercialys et de la société Casino, Guichard-Perrachon (cf. § 5.1.3.3.).

5.1.3.1.2. Rémunération du Directeur Général Délégué

Les rémunérations versées par la société Mercialys à Monsieur Géry Robert-Ambroix au titre de ses fonctions de Directeur Général Délégué, au cours et au titre des exercices 2008 et 2009, s'établissent comme suit :

(en euros)	Exercice 2008		Exercice 2009	
	Montants dus [3]	Montants versés [4]	Montants dus [3]	Montants versés [4]
Rémunération fixe [1]	123 819	123 259	124 766	124 766
Rémunération variable [1] [2]	81 483	59 667	77 083	81 483
Rémunération exceptionnelle	8 879	8 879	–	–
Jetons de présence	–	–	–	–
Avantages en nature	3 355 [5]	3 355 [5]	3 355	3 355
TOTAL	**217 536**	**195 160**	**205 204**	**209 604**

[1] Rémunération sur une base brute avant charge et avant impôt.
[2] Les modalités de détermination de la rémunération variable sont rappelées dans le rapport du Président page 90.
[3] Rémunérations attribuées au titre de l'exercice quelle que soit la date de versement.
[4] Intégralité des rémunérations versées au cours de l'exercice.
[5] Mise à disposition d'un véhicule de fonction.

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

Le Conseil d'administration du 6 avril 2009 a attribué au Directeur Général Délégué un intéressement individuel différé d'un montant cible de 90 000 euros bruts. Cet intéressement ne lui sera versé qu'à l'issue d'un délai de deux ans et demi (soit le 5 octobre 2011) sous condition de présence ainsi que sous condition de performance, les critères retenus étant basés, d'une part, sur la croissance organique des loyers facturés et sur le ratio EBITDA/Revenus locatifs et, d'autre part, sur la variation du cours de Bourse de l'action Mercialys.

Monsieur Géry Robert-Ambroix exerce aussi les fonctions de Directeur du développement, salarié de la société Mercialys Gestion contrôlée par Mercialys. Les rémunérations qui lui ont été attribuées et versées en cette qualité au cours et au titre des exercices 2008 et 2009 ont été les suivantes :

(en euros)	Exercice 2008		Exercice 2009	
	Montants dus [3]	Montants versés [4]	Montants dus [3]	Montants versés [4]
Rémunération fixe [1]	61 910	61 631	62 315	62 315
Rémunération variable [1] [2]	40 742	29 833	38 542	40 742
Rémunération exceptionnelle [5]	–	43 200	–	–
Jetons de présence	–	–	–	–
Avantages en nature	–	–	–	–
TOTAL	**102 652**	**134 664**	**100 857**	**103 057**

[1] Rémunération sur une base brute avant charge et avant impôt.
[2] Les modalités de détermination de la rémunération variable sont rappelées dans le rapport du Président page 90.
[3] Rémunérations attribuées au titre de l'exercice quelle que soit la date de versement.
[4] Intégralité des rémunérations versées au cours de l'exercice.
[5] Prime exceptionnelle eu égard à la contribution de Monsieur Géry Robert-Ambroix à l'ensemble des opérations de renforcement du patrimoine du groupe intervenues au cours de l'exercice 2007 et versée en 2008.

Monsieur Géry Robert-Ambroix bénéficie de la garantie sociale des chefs d'entreprise ainsi que des régimes collectifs obligatoires au sein de la société en matière de retraite complémentaire et de prévoyance. Il n'a perçu en 2008 aucune rémunération des sociétés qui contrôlent la société Mercialys. Il n'est affilié à aucun régime de retraite supplémentaire.
Monsieur Géry Robert-Ambroix est bénéficiaire d'options de souscription et d'attributions gratuites d'actions de la société Mercialys (cf. § 5.1.3.3.).

5.1.3.1.3. Tableau synthétique des rémunérations des dirigeants dues par la société Mercialys, les sociétés qu'elle contrôle ou qui la contrôlent

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

(en euros)	Exercice 2008	Exercice 2009
Jacques Ehrmann, Président-Directeur Général		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (cf. § 5.1.3.1.1)	896 212	900 311
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (cf. § 5.1.3.3.1)	238 683,70	Néant
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (cf. §5.1.3.4.1)	318 447,28	444 340
TOTAL	**1 453 342,98**	**1 344 651**
Géry Robert-Ambroix, Directeur Général Délégué		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (cf §5.1.3.1.2)	320 188,00	306 061
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (cf 5.1.3.3.1)	41 600,00	Néant
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (cf §5.1.3.4.1)	111 704,00	Néant
TOTAL	**473 492,00**	**306 061**

5.1.3.2. Rémunération des autres mandataires sociaux

L'Assemblée générale du 26 septembre 2005 a fixé à 256 500 euros le montant total des jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'administration et des Comités. Le Conseil d'administration a fixé les règles de répartition des jetons de présence entre ses membres conformément aux principes et règles décrits dans le rapport du Président (cf. § 5.3.2.8.).
Le montant global des jetons de présence versé en janvier 2010, au titre de l'exercice 2009, aux membres du Conseil d'administration et aux membres des Comités spécialisés s'est ainsi élevé à 240 698 euros contre 240 943 euros au titre de l'exercice 2008.
Les tableaux ci-dessous détaillent les jetons de présence et les autres rémunérations versés en 2008, 2009 et 2010 à chacun des administrateurs et membres des Comités (hors le Président-Directeur Général et le Directeur Général Délégué dont les renseignements ont été communiqués ci-avant) par la Société, les sociétés qu'elle contrôle ou qui la contrôlent ou contrôlées par ces dernières.

- **Jetons de présence et autres rémunérations versés**

(en euros)	En 2008		En 2009	
	Jetons de présence	Rémunérations [1]	Jetons de présence	Rémunérations [1]
Bernard Bouloc	28 000	–	26 044	–
Yves Desjacques [2]	3 387	310 212	11 071	507 052
Jacques Dumas	12 500	593 361	12 500	682 335
Michel Favre [3]	13 900	639 209	14 286	529 317
Pierre Féraud [5]	13 275	554 713	14 286	543 381
Antoine Giscard d'Estaing [3]	–	–	–	333 914
Gérard Koenigheit	6 875	478 615	6 786	561 618
Alban Liss [4]	12 175	–	23 956	–
Philippe Moati	28 000	18 000	26 044	–
Eric Sasson	39 750	–	41 571	–
Catherine Soubie	12 500	749 495	11 071	785 745
Pierre Vaquier	37 500	–	38 327	–

- **Jetons de présence versés en 2010**

(en euros)	Administrateurs		Comités	
	Partie fixe	Partie variable	Partie fixe	Partie variable
Bernard Bouloc	5 000	10 000	4 000	6 000
Yves Desjacques	2 500	4 286	2 000	3 000
Jacques Dumas	2 500	5 000	2 000	3 000
Michel Favre [3]	616	1 429	493	3 667
Pierre Féraud	2 500	4 286	2 000	5 500
Antoine Giscard d'Estaing [3]	1 849	3 571	1 479	1 833
Gérard Koenigheit	2 500	5 000	–	–
Eric Le Gentil [4]	5 000	10 000	6 214	4 500
Philippe Moati	5 000	10 000	4 000	6 000
Eric Sasson	5 000	8 571	11 000	13 333
Catherine Soubie	2 500	5 000	2 000	2 000
Pierre Vaquier	5 000	8 571	11 000	15 000

[1] Montant brut des jetons de présence et/ou des rémunérations et avantages de toute nature versés par les sociétés contrôlées par Mercialys, par les sociétés contrôlées par les sociétés qui contrôlent Mercialys, et par les sociétés qui contrôlent Mercialys.
[2] Monsieur 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 des jetons de présence versés en 2008 au titre de 2007 a ainsi été déterminée prorata temporis à compter de l'entrée en fonction ou de la démission.
[3] Monsieur Antoine Giscard d'Estaing a été désigné en qualité de représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon à compter du 6 avril 2009 en remplacement de Monsieur Michel Favre, démissionnaire depuis le 31 mars 2009. La partie fixe a été déterminée prorata temporis à compter de l'entrée en fonction ou de la démission.
[4] Monsieur Alban Liss a été désigné en qualité de représentant permanent de la société Generali Vie nommée administrateur à compter du 26 avril 2007. Monsieur Eric Le Gentil a été désigné en qualité de représentant permanent de la société Generali Vie, en remplacement de Monsieur Alban Liss à compter du 1er janvier 2009.
[5] Hors indemnité de mise à la retraite de 104 804 euros.

5.1.3.3. Options de souscription d'actions attribuées aux dirigeants

Les options de souscription d'actions sont attribuées aux dirigeants par le Conseil d'administration sur la base des recommandations du Comité des nominations et des rémunérations.

Depuis les attributions de 2007 et en application des dispositions de l'article L. 225-185 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 que Messieurs Jacques Ehrmann et Géry Robert-Ambroix devront conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leur mandat social.

5.1.3.3.1. Options de souscription attribuées en 2009

- **Par la société Mercialys**

Néant.

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

Néant.

5.1.3.3.2. Options de souscription levées en 2009

Néant.

5.1.3.3.3. Historique des plans d'options de souscription Mercialys en cours

- **Options attribuées à Monsieur Jacques Ehrmann**

Date d'attribution	Date à compter de laquelle les options peuvent être exercées	Date d'échéance	Nombre d'options attribuées	Prix de souscription	Nombre d'options levées au 28/02/2010	Nombre d'options restant à lever au 28/02/2010
01/12/2005	01/12/2008	31/05/2011	22 550	20,21 €	0	22 550
27/04/2006	27/04/2009	26/10/2011	10 850	20,84 €	0	10 850
26/04/2007	26/10/2010	25/10/2012	9 130	29,52 €	0	9 130
02/04/2008	02/10/2011	01/10/2013	10 285	27,64 €	0	10 285

- **Options attribuées à Monsieur Géry Robert-Ambroix**

Date d'attribution	Date à compter de laquelle les options peuvent être exercées	Date d'échéance	Nombre d'options attribuées	Prix de souscription	Nombre d'options levées au 28/02/2010	Nombre d'options restant à lever au 28/02/2010
01/12/2005	01/12/2008	31/05/2011	5 750	20,21 €	0	5 750
27/04/2006	27/04/2009	26/10/2011	4 500	20,84 €	0	4 500
26/04/2007	26/10/2010	25/10/2012	5 000	29,52 €	0	5 000
02/04/2008	02/10/2011	01/10/2013	5 000	27,64 €	0	5 000

Des informations complémentaires visant les plans attribués aux dirigeants et salariés du groupe figurent à la page 224.

5.1.3.4. Attributions gratuites d'actions aux dirigeants

Les actions sont attribuées gratuitement aux dirigeants par le Conseil d'administration sur la base des recommandations du Comité des nominations et des rémunérations.

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

En application des recommandations de l'AFEP et du MEDEF et de la loi du 3 décembre 2008 en faveur des revenus du travail, Messieurs Jacques Ehrmann et Géry Robert-Ambroix, n'ont pas été bénéficiaires du plan d'actions gratuites mis en place le 6 avril 2009.

5.1.3.4.1. Attribution gratuite d'actions attribuées en 2009

- **Par la société Mercialys**

Néant.

• **Par la société Casino, Guichard-Perrachon**

Mandataire	Date d'attribution	Date d'acquisition définitive des actions	Date à compter de laquelle les actions peuvent être cédées	Nombre d'actions attribuées à titre gratuit	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés
Jacques Ehrmann	8/04/2009	8/10/2011 [1]	8/10/2013	13 000	444 340 €

[1] L'acquisition définitive par le bénéficiaire des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence du bénéficiaire dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi que, pour la moitié des actions attribuées, à la réalisation d'un critère de performance de l'entreprise apprécié sur une période de deux ans.

5.1.3.4.2. Actions attribuées à titre gratuit et définitivement acquises en 2009

• **Actions attribuées à titre gratuit par la société Mercialys**

Mandataires	Date d'attribution	Date d'acquisition définitive des actions	Nombre d'actions attribuées à titre gratuit à l'origine	Nombre d'actions attribuées à titre gratuit et acquises définitivement [1]	Date à compter de laquelle les actions peuvent être cédées
Jacques Ehrmann	27/04/2006	27/04/2009	1 973	1 973	27/04/2011
Géry Robert-Ambroix	27/04/2006	27/04/2009	818	818	27/04/2011

[1] L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement était soumise à une condition de présence du bénéficiaire dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation d'un critère de performance, fondé sur la croissance des cash flows après frais financiers et avant impôt de l'entreprise, apprécié annuellement et donnant lieu chaque année à la détermination du pourcentage d'actions acquises au titre de l'année concernée.

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

Mandataire	Date d'attribution	Date d'acquisition définitive desactions	Nombre d'actions attribuées à titre gratuit à l'origine	Nombre d'actions attribuées à titre gratuit et acquises définitivement [1]	Date à compter de laquelle les actions peuvent être cédées
Jacques Ehrmann	13/04/2006	13/04/2009	775	432	13/04/2011

[1] L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement était soumise à une condition de présence du bénéficiaire dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation d'un critère de performance, fondé sur la croissance organique du chiffre d'affaires (chiffre d'affaires à périmètre constant) des activités françaises consolidées par intégration globale ou proportionnelle, hors Monoprix et Vindémia, apprécié annuellement et donnant lieu chaque année à la détermination du pourcentage d'actions acquises au titre de l'année concernée.

5.1.3.4.3. Historique des plans d'attributions gratuites d'actions Mercialys en cours

• **Actions attribuées à titre gratuit à Monsieur Jacques Ehrmann**

Date d'attribution	Date d'acquisition définitive des actions attribuées à titre gratuit	Date à compter de laquelle les actions acquises peuvent être cédées	Nombre total d'actions attribuées ajusté [2] au 28/02/2010
26/04/2007	26/10/2010 [1]	26/10/2012	1 660
02/04/2008	02/10/2011 [1]	02/10/2013	2 057

• **Actions attribuées à titre gratuit à Monsieur Géry Robert-Ambroix**

Date d'attribution	Date d'acquisition définitive des actions attribuées à titre gratuit	Date à compter de laquelle les actions acquises peuvent être cédées	Nombre total d'actions attribuées ajusté [2] au 28/02/2010
26/04/2007	26/10/2010 [1]	26/10/2012	909
02/04/2008	02/10/2011 [1]	02/10/2013	1 000
12/09/2008	12/09/2010 [2]	12/09/2012	3 450

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

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

De plus amples informations sur les plans attribués aux dirigeants et salariés du groupe figurent à la page 224.

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, des membres du Conseil d'administration et de la Direction Générale à l'égard de la Société et leurs intérêts privés.

La Société entretient des relations importantes pour son activité et son développement avec le Groupe Casino, actionnaire majoritaire (cf. « Organisation du groupe » page 123).

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 Koenigheit, Antoine Giscard d'Estaing 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 et/ou des jetons de présence à ce titre.

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

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

Le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés conclus, directement ou par personne interposée, entre la Société et le Directeur Général, le Directeur Général Délégué, l'un des administrateurs ou l'un des actionnaires détenant une fraction des droits de vote supérieure à 10% ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la Société la contrôlant, et qui ne présentent pas le caractère d'opérations courantes conclues à des conditions normales, vous est présenté page 199.

Il n'existe pas de prêt ou garantie accordés ou constitués par la Société en faveur des membres du Conseil d'administration. A l'exception des contrats liant Casino, Guichard-Perrachon et L'Immobilière Groupe Casino à Mercialys (cf. « Organisation du groupe » page 123), aucun autre contrat de service ne lie les mandataires à Mercialys.

5.2. Commissaires aux comptes

Les mandats des Commissaires aux comptes titulaire et suppléant arrivent à échéance lors de l'Assemblée générale annuelle du 6 mai 2010.

5.2.1. Commissaires aux comptes titulaires

Ernst & Young Audit
Tour Crédit Lyonnais,
129, rue Servient, 69326 Lyon Cedex 03
Associé signataire : Jean-Luc Desplat (depuis l'exercice 1999)
Date du premier mandat : 19 août 1999 (acte constitutif)

Cabinet 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

5.2.2. Commissaires aux comptes suppléants

Monsieur Philippe Duchêne
Suppléant d'Ernst & Young Audit
Ernst & Young Audit, Tour Crédit Lyonnais,
129, rue Servient, 69326 Lyon Cedex 03
Date du premier mandat : 3 juin 2005

Monsieur Christophe Bonte
Suppléant du cabinet Didier Kling & Associés
41, avenue de Friedland, 75008 Paris
Date du premier mandat : 3 juin 2005

5.2.3. Renouvellement des Commissaires aux comptes

Le mandat des Commissaires aux comptes venant à expiration lors de l'Assemblée générale du 6 mai 2010, le Conseil d'administration a décidé, sur recommandation du Comité d'audit et conformément aux préconisations du Code de Gouvernement d'entreprise de l'AFEP et du MEDEF, de mettre en œuvre une procédure d'appel d'offres. Son organisation a été confiée au Comité d'audit.

Les cabinets présélectionnés par le Comité d'audit ont eu accès à l'information nécessaire à l'établissement de leur dossier de candidature. Après examen des dossiers par la Direction Générale, le Comité d'audit a présenté ses conclusions et recommandations au Conseil d'administration du 16 mars 2010 lequel a décidé, le Directeur Général administrateur ne prenant pas part au vote, de proposer aux actionnaires, la nomination :

- En qualité de Commissaires aux comptes titulaires ;
  - **La société Ernst & Young et Autres**
    41, rue Ybry
    92200 Neuilly sur Seine
    RCS Nanterre 438 476 913
  - **KPMG S.A.**
    Immeuble Le Palatin
    3, cours du Triangle
    92939 Paris La Défense Cedex
    R.C.S. Nanterre 775 726 417
- En qualité de Commissaire aux comptes suppléant de la société ERNST & Young et Autres :
  - **La société AUDITEX**
    Faubourg de l'Arche
    11, allée de l'Arche
    92400 COURBEVOIE
    RCS Nanterre 377 652 938
- En qualité de Commissaire aux comptes suppléant de la société KPMG S.A :
  - **Malcolm McLarty,**
    66, rue des Landes,
    78400 Chatou.

Aucune des personnes ci-dessus n'a vérifié, au cours des deux derniers exercices, d'opérations d'apports ou de fusion de la Société ou des sociétés que celle-ci contrôle au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.
Le mandat des Commissaires aux comptes expirera à l'Assemblée générale de 2016.

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

Exercices couverts [1] : 31/12/2009 et 31/12/2008

	Ernst & Young Audit				Cabinet Didier Kling & Associés			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés [2]								
- Emetteur (société mère)	245 800	152 600	96%	92,3%	212 900	131 700	93%	94%
- Filiales intégrées globalement	9 800	7 300	4%	4,4%	16 500	9 000	7%	6%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission de Commissaires aux comptes [3]								
- Emetteur (société mère)	–	5 500	–	3,3%	–	–	–	–
- Filiales intégrées globalement	–	–	–	–	–	–	–	–
Sous-total	**255 600**	**165 400**	**100%**	**100%**	**229 400**	**140 700**	**100%**	**100%**
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement [4]								
Juridique, fiscal, social	–	–	–	–	–	–	–	–
Autres	–	–	–	–	–	–	–	–
Sous-total	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
TOTAL	**255 600**	**165 400**	**100%**	**100%**	**229 400**	**140 700**	**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 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.

Les honoraires versés par Mercialys au cabinet Ernst & Young Audit au titre des prestations d'examen et de certification des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009 de la société Corin Asset Management dont Mercialys détient 40% du capital et des droits de vote sont mentionnés à la note 3.24 de l'Annexe des comptes consolidés.

5.3. Rapport du Président

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, le présent rapport a été établi par le Président du Conseil d'administration.
Ce rapport joint au rapport de gestion sur l'activité de la Société et de ses filiales durant l'exercice clos le 31 décembre 2009, a été approuvé par le Conseil d'administration et mis à la disposition des actionnaires préalablement à la tenue de l'Assemblée générale annuelle.

5.3.1. Code de Gouvernement d'entreprise

Depuis son introduction en Bourse, la Société veille à la bonne application des principes de Gouvernement d'entreprise issus du rapport de l'AFEP et du MEDEF.
A ce titre, le Conseil d'administration a confirmé que la Société se réfère au Code de Gouvernement d'entreprise de l'AFEP/MEDEF, consolidé en décembre 2008, en particulier en vue de l'élaboration du présent rapport. Ce Code peut être consulté au siège social de la Société.

5.3.2. Conseil d'administration

5.3.2.1. Composition du Conseil

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

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

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

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

Le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 6 mai 2008, a décidé de renouveler le mandat de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général de Monsieur Jacques Ehrmann.

Sur proposition du Président-Directeur Général, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 6 mai 2008, a également renouvelé les fonctions de Directeur Général Délégué de Monsieur Géry Robert-Ambroix qui dispose des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

L'organisation et le fonctionnement du Conseil d'administration font l'objet d'un règlement intérieur adopté le 22 août 2005 et modifié le 30 novembre 2006, le 21 décembre 2007 et le 19 décembre 2008, 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 comprend également les dispositions relatives aux déclarations que doivent effectuer les dirigeants, ainsi que les personnes assimilées ou étroitement liées lors des transactions qu'ils réalisent sur les titres de la Société.

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

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

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

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

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

5.3.2.4 Attributions et missions du Conseil d'administration

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

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

Le Conseil d'administration procède 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 de gestion prévisionnelle.

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

5.3.2.4.1. Pouvoirs du Président du Conseil

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

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

5.3.2.4.2. Pouvoirs de la Direction Générale

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

Cependant, lors de sa séance du 6 mai 2008, le Conseil d'administration a réitéré, dans un souci de bonne gouvernance d'entreprise, les limitations de pouvoirs de la Direction Générale telles que fixées initialement par le Conseil d'administration du 22 août 2005, soumettant à son autorisation préalable certaines 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 cession de biens ou droits immobiliers,
  - toute émission de valeurs mobilières par les sociétés contrôlées directement ou indirectement,
  - tout acte en vue de consentir ou d'obtenir tout prêt, emprunt, crédit ou avance de trésorerie,
  - toute transaction et tout compromis, en cas de litige.

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

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

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

5.3.2.5. Indépendance des administrateurs

Dans un souci de bonne gouvernance d'entreprise et suivant les recommandations du Code de l'AFEP et du MEDEF, le Conseil d'administration veille au maintien de l'indépendance de ses administrateurs. Il a ainsi procédé à l'examen annuel de la situation des administrateurs au regard des relations qu'ils entretiennent avec la Société, son groupe ou sa direction, 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 code. Le Comité des nominations et des rémunérations a présenté ses conclusions au Conseil d'administration lors de sa séance du 15 février 2010.

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

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

5.3.2.6. Activité du Conseil d'administration au cours de l'année 2009

Le Conseil d'administration s'est réuni sept fois. Le taux moyen de participation des administrateurs est de 95 %.

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

Le Conseil a arrêté les comptes consolidés et individuels de l'exercice clos le 31 décembre 2008, les comptes semestriels au 30 juin 2009, les documents de gestion prévisionnelle et d'informations financières, et a procédé à la convocation de l'Assemblée générale mixte du 19 mai 2009.

Le Conseil a décidé la distribution d'un acompte sur dividende d'un montant de 0,44 euro par action, payable en actions ou en numéraire : le paiement du dividende en numéraire est intervenu le 9 octobre 2009 concomitamment à la livraison des titres dans le cadre du paiement en actions.

Le Conseil a autorisé la nouvelle convention de partenariat avec la société Casino, Guichard-Perrachon et a approuvé les taux de capitalisation applicables pour le second semestre 2009. Il a approuvé les modalités des apports à la Société d'un portefeuille d'actifs immobiliers et de participations immobilières détenus par différentes sociétés du Groupe Casino, ainsi que différentes conventions et garanties, dans le cadre de ces apports. Il a également autorisé la conclusion de baux emphytéotiques dans le cadre du projet d'installation de centrales photovoltaïques sur des actifs de Mercialys

Il a approuvé la modification de la charte du Comité d'audit.

Il a donné tous pouvoirs au Président-Directeur Général, à l'effet de constater la réalisation de l'augmentation de capital résultant de l'exercice de l'option pour le paiement du dividende en actions, modifier les statuts et procéder aux formalités de publicité. Il a également donné tous pouvoirs au Président-Directeur Général et au Directeur Général Délégué à l'effet de procéder à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions Mercialys dans les conditions et modalités arrêtées par l'Assemblée générale du 19 mai 2009.

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

Le Conseil d'administration a fixé la rémunération variable 2008, la rémunération fixe 2009 ainsi que les modalités de détermination de la rémunération variable 2009 du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué.

Il a décidé la mise en place d'un plan d'attribution gratuite d'actions aux salariés du groupe. Il a arrêté les modalités de répartition des jetons de présence des administrateurs pour l'année 2009.

Il a décidé que les actions attribuées gratuitement le 27 avril 2006, acquises définitivement le 27 avril 2009, seraient des actions existantes, détenues par la Société dans le cadre d'un programme de rachat conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce.

5.3.2.6.3. Gouvernement d'entreprise

Il a désigné Monsieur Eric Le Gentil en qualité de Président du Comité des nominations et des rémunérations et Monsieur Antoine Giscard d'Estaing en qualité de membre du Comité des investissements.

Le Conseil d'administration a examiné la situation de la Société au regard des principes de Gouvernement d'entreprise : composition et organisation du Conseil et des comités, indépendance des administrateurs. A ce titre, le Conseil a constaté qu'il devrait veiller à faire évoluer la composition du Comité des nominations et des rémunérations afin qu'il soit doté « majoritairement » de membres indépendants : cette évolution s'est traduite par la nomination de Bernard Bouloc à ce Comité (cf. 5.3.2.7.2).

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

5.3.2.7. Comités techniques

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

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

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

5.3.2.7.1. Comité d'audit

- **Composition**

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

Le Comité comprend deux membres indépendants disposant de compétences particulières en matière financière : Messieurs Eric Sasson et Pierre Vaquier.

- **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 est associé à la procédure de sélection des Commissaires aux comptes de la Société et de ses filiales. Il examine périodiquement les procédures de contrôle interne et de gestion des risques 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 2009 avec un taux de participation de 83 %.

Il a examiné les comptes au 31 décembre 2008 et au 30 juin 2009 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 de gestion du Conseil d'administration et du rapport que le Président présente à l'Assemblée générale ordinaire annuelle sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société et a examiné les systèmes de contrôle interne et de gestion des risques.

Il a également examiné l'indépendance des Commissaires aux comptes et supervisé la procédure de renouvellement des Commissaires aux comptes mise en œuvre par voie d'appel d'offres et a formulé sa recommandation au Conseil d'administration.

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

5.3.2.7.2. Comité des nominations et des rémunérations

- **Composition**

Le Comité des nominations et des rémunérations est composé de cinq membres dont trois membres indépendants conformément au Code de Gouvernement d'entreprise de l'AFEP et du MEDEF : Messieurs Eric Le Gentil, Président, Bernard Bouloc et Philippe Moati ainsi que Messieurs Yves Desjacques et Jacques Dumas, qui ont été 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 la répartition des jetons de présence ou de la rémunération spécifique allouée aux administrateurs et membres des comités. Il procède aussi à l'examen des projets de plan d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'attribution gratuite d'actions. Il examine la composition du Conseil d'administration et les propositions de nomination aux fonctions de Directeur Général et de Directeur Général Délégué.

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

- **Activités**

Le Comité s'est réuni quatre fois au cours de l'année 2009 avec un taux de participation de 94 %.

Il a procédé à l'examen annuel de la situation des administrateurs notamment au regard des relations entretenues avec les autres membres du groupe, de l'organisation et du fonctionnement du Conseil, ainsi que de la bonne application des principes de Gouvernement d'entreprise.

Le Comité a également examiné la rémunération variable 2008 du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué et les modalités de détermination de leur rémunération fixe et variable pour 2009 ainsi que des modalités de répartition des jetons de présence pour 2009.

Il a procédé à l'évaluation de l'organisation et du fonctionnement du Conseil d'administration, conformément au Code de Gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP/MEDEF et aux dispositions du règlement intérieur.

Il a également formulé des recommandations concernant l'attribution gratuite d'actions aux salariés du groupe.

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

5.3.2.7.3. Comité des investissements

- **Composition**

Le Comité des investissements est composé de cinq membres dont deux indépendants : Messieurs Pierre Vaquier, Président, Eric Sasson ainsi que Messieurs Jacques Ehrmann, Pierre Féraud et Antoine Giscard d'Estaing, qui ont été désignés pour la durée de leur mandat d'administrateur.

- **Missions**

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

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

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

- **Activités**

Ce Comité s'est réuni trois fois en 2009 avec un taux de participation de 93 %.

Il a notamment donné son avis favorable sur les dispositions de la nouvelle Convention de Partenariat et les taux de capitalisation applicables pour les options levées au 1er semestre 2009 par Mercialys.

Il a pris connaissance du budget annuel d'investissements pour 2009 et examiné les différents projets d'acquisitions, d'apports soumis au Conseil d'administration parmi lesquels notamment, les apports d'actifs dans le cadre du programme Alcudia.

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

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

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

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

Ainsi, concernant la rémunération variable pour 2009, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 19 mai 2009, en a fixé les modalités de détermination comme suit :

- La rémunération variable du Président-Directeur Général est déterminée sur la base de la réalisation d'objectifs quantitatifs Mercialys, à concurrence de 40 % et d'objectifs individuels, à concurrence de 60 %. Elle peut représenter, comme en 2008, au maximum 50 % de sa rémunération fixe, si les objectifs fixés sont réalisés, et peut atteindre jusqu'à 100 % de la rémunération fixe en cas de surperformance des objectifs. Les objectifs quantitatifs sont fondés sur des critères visant les loyers facturés, les revenus locatifs et les *cash flows*. Les objectifs individuels s'articulent autour

de critères prenant en compte essentiellement le plan stratégique ainsi que les attitudes et les comportements managériaux.

- La rémunération variable du Directeur Général Délégué est déterminée sur la base de la réalisation d'objectifs quantitatifs Mercialys, à concurrence de 40 %, d'objectifs quantitatifs individuels, à concurrence de 25 % ainsi que d'objectifs qualitatifs, à concurrence de 35 %. Elle peut représenter au maximum 40 % de sa rémunération fixe, si les objectifs sont réalisés, et peut atteindre jusqu'à 80 % de la rémunération fixe en cas de surperformance des objectifs.
- Les objectifs quantitatifs sont identiques à ceux du Président Directeur Général et visent également, notamment, le chiffre d'affaires du Specialty Leasing, la commercialisation des actifs du périmètre Rectitude et le Ratio EBITDA/Revenus locatifs. Les objectifs qualitatifs concernent la qualité de la communication financière, la gestion des sites difficiles, la maîtrise des ratios de gestion (vacants, impayés, recommercialisations, renouvellements) ainsi que les attitudes et comportements managériaux.

Il a également fixé, en application de l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, le nombre d'actions attribuées gratuitement à conserver jusqu'à la cessation de leur mandat social par les dirigeants concernés à 10 %.

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 2009 sont identiques à celles de 2008 :

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

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

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

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

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

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

5.3.2.9. Informations des membres du Conseil d'administration

Le Président-Directeur Général ou le Directeur Général Délégué sont tenus de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.
A ce titre, les éléments indispensables à l'examen des points sur lesquels est appelé à débattre le Conseil d'administration, sont communiqués aux membres du Conseil d'administration préalablement à la réunion du Conseil.
Ainsi, il est adressé à chacun des membres du Conseil un dossier préparatoire comprenant les informations et documents relatifs aux sujets inscrits à l'ordre du jour.

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

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

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

Une nouvelle évaluation de l'organisation et du fonctionnement du Conseil d'administration a été mise en œuvre à la fin de l'année 2009 par voie de réponse à un questionnaire adressé à chacun des administrateurs.

Il ressort des appréciations et observations faites par les membres du Conseil d'administration que l'organisation et le fonctionnement du Conseil sont tout à fait satisfaisants et conformes à la réglementation, à l'éthique et aux principes de Gouvernement d'entreprise.

5.3.3. Participation des actionnaires à l'Assemblée générale

Les modalités de participation des actionnaires aux Assemblées générales sont précisées aux articles 25, 27, 28, 29, 30 et 31 des statuts de la Société (cf § 13.2.5.2. et 13.2.5.3., pages 221 et 222).

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

La structure du capital de la Société et les participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 du Code de commerce sont indiquées aux pages 60 et 226.

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

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

Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société sont décrites aux pages 216, 217 et 218.

Les pouvoirs du Conseil d'administration sont décrits pages 100 et 218. En matière d'émission d'actions et de rachat d'actions, les délégations conférées au Conseil d'administration sont indiquées page 218. Les accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société sont mentionnés aux pages 124 et 127 (cf. § 7.2.2. et 7.2.5).

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

5.3.5. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques

Le dispositif de contrôle interne de Mercialys et, pour les fonctions sous-traitées au Groupe Casino dans le cadre de conventions de prestations de services, le dispositif de contrôle interne du Groupe Casino, s'inspirent du cadre de référence de l'AMF (Autorité des marchés financiers), lequel s'appuie, entre autres référentiels, sur le cadre de référence du COSO (*Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*) notamment au niveau des composantes du dispositif de Contrôle Interne. Les conventions de prestations de services portent notamment sur les aspects administratifs, comptables, financiers, juridiques, fiscaux, immobiliers, informatiques et de gestion des ressources humaines.

Les diligences ayant sous-tendu la rédaction du présent Rapport sur les Procédures de Contrôle Interne ont consisté à des entretiens visant à recenser le dispositif de contrôle interne auprès de la société Mercialys et des services centraux du Groupe Casino.

Le présent rapport et la nature des travaux qui lui sont sous-jacents ont été présentés à la Direction Générale de Mercialys, au Comité d'audit de Mercialys et conformément à la loi portant Diverses Dispositions d'Application au Droit Communautaire (DDAC) du 3 juillet 2008, au Conseil d'administration qui l'a approuvé.

5.3.5.1. Introduction

5.3.5.1.1. Périmètre du contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne de Mercialys tel qu'il est décrit dans le présent rapport, est applicable à la société Mercialys et à ses filiales.

5.3.5.1.2. Définition et objectifs pour le contrôle interne

Le contrôle interne est, au sein de Mercialys, un dispositif, défini et mis en œuvre sous la responsabilité de la Société, lui permettant, d'une façon générale, de contribuer à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources, mais également de prendre en compte de manière appropriée les risques significatifs de la Société, qui pourraient empêcher l'atteinte des objectifs que la Société s'est fixés.
Il vise plus particulièrement à assurer :

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

5.3.5.1.3. Limites du contrôle interne

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

5.3.5.2. Composantes du contrôle interne de la société Mercialys

5.3.5.2.1. Préalables au contrôle interne

5.3.5.2.1.1. Fixation et communication des objectifs

Le dispositif de contrôle interne a pour objectif, comme énoncé précédemment, de prévenir et maîtriser les risques de ne pas atteindre les objectifs que s'est fixés la Société. La définition des objectifs est donc un préalable indispensable à la mise en œuvre des composantes du contrôle interne.
Au sein de la société Mercialys, les objectifs stratégiques et financiers de l'entreprise sont fixés par la Direction Générale dans un plan à cinq ans revu intégralement et actualisé tous les ans.
La construction de ce plan est animée par la Direction Générale de Mercialys qui est en charge d'assurer la vérification des grands équilibres de l'entreprise, notamment en termes d'investissements et d'allocation des moyens financiers, et d'assurer le suivi de la réalisation du plan.

5.3.5.2.1.2. Règles de conduite et d'intégrité

Comme le rappelle le cadre de référence du contrôle interne de l'AMF, le contrôle interne est d'autant plus pertinent qu'il est fondé sur des règles de conduite et d'intégrité portées par les organes de gouvernance et communiquées à tous les collaborateurs. La société Mercialys s'efforce de diffuser des valeurs d'éthique et d'intégrité au sein de son organisation, en s'appuyant notamment sur les valeurs « CLES » définies par le Groupe Casino, son actionnaire majoritaire : Conquête, Loyauté, Exigence, Solidarité.
Elle s'appuie également sur le Code de Déontologie des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées, émis en 2008 par la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières.

5.3.5.2.2. Organisation

5.3.5.2.2.1. Les acteurs du contrôle interne

- **Les collaborateurs et l'encadrement** ont pour mission de faire fonctionner le dispositif de contrôle interne, au regard des objectifs qui leur ont été assignés.
- **Le Directeur Financier de la Société** a pour missions à la fois de mettre en œuvre les procédures de contrôle interne relatives aux activités propres de Mercialys, et de piloter, au regard et dans le cadre des prestations rendues par les différentes entités du Groupe Casino, le dispositif de contrôle interne applicable aux activités réalisées par le Groupe Casino. Par ailleurs, un adjoint au Directeur Financier a notamment pour missions de renforcer, compléter et s'assurer du respect du dispositif de contrôle interne existant de Mercialys.
- **La Direction Générale de Mercialys,** au travers de son Comité de Direction, a la charge de définir, d'impulser l'implémentation et de surveiller le dispositif de contrôle interne afin qu'il soit le mieux adapté à la situation et à l'activité de la Société.
- **Le Conseil d'administration de la société Mercialys** est informé des caractéristiques essentielles du dispositif de contrôle interne par la Direction Générale. Il a mis en place un Comité d'audit dont les attributions sont détaillées dans le paragraphe suivant.
  En outre, il peut faire usage de ses pouvoirs généraux pour faire procéder aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns ou prendre toute autre initiative qu'il estimerait appropriée en la matière.
- **Le Comité d'audit du Conseil d'administration de Mercialys** est chargé de vérifier que la Société est dotée de moyens structurés et adaptés, de manière à identifier, à détecter et à prévenir les risques, anomalies ou irrégularités dans la gestion des affaires de la Société. Il remplit ainsi, entre autres, un rôle de surveillance attentive et régulière du contrôle interne.
  Le reste des missions du Comité d'audit ainsi que ses modalités de fonctionnement sont présentés plus amplement dans la partie du présent rapport relative à la Gouvernance d'entreprise.

5.3.5.2.2.2. Responsabilités et pouvoirs

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

Chaque entité du Groupe Mercialys a pour responsabilité d'organiser sa structure, ses fonctions et activités afin que la séparation des fonctions soit respectée.

5.3.5.2.2.3. Politique de gestion des ressources humaines et recherche de compétences des acteurs

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

5.3.5.2.2.4. Systèmes d'information

La société Mercialys sous-traite ses activités informatiques au Groupe Casino. Ce dernier s'appuie sur la mise en place d'ERP et l'utilisation de standards et référentiels de la profession informatique (COBIT V4, ITIL V3, ISO 27000) visant à assurer que les systèmes d'information soient adaptés aux objectifs actuels de la Société et conçus de façon à pouvoir supporter ses objectifs futurs, et notamment de répondre à des problématiques telles que la sécurité physique et logique des systèmes en place, la conservation des informations stockées.

5.3.5.2.2.5. Procédures et modes opératoires, contenus et modes de diffusion

Le dispositif de contrôle interne de Mercialys sur ses activités propres est formalisé dans neuf procédures correspondant aux principaux processus de gestion de Mercialys, à savoir le processus d'investissement, l'intégration des actifs acquis, l'engagement des dépenses de structure, le processus budgétaire, la commercialisation, le renouvellement, la gestion des documents, la préemption et la cession de fond de commerce, la gestion d'un projet Alcudia.
Les activités de Mercialys sous-traitées au Groupe Casino sont, elles, régies par les Procédures du Groupe Casino.
Pour les processus significatifs les procédures de Mercialys et du Groupe Casino, décrivent l'objectif de chaque processus, les services et activités concernés, les principes à respecter et sont diffusées sur les Intranets des deux sociétés.

5.3.5.2.3. Diffusion interne d'informations

L'encadrement est en charge du choix et de l'évaluation de la pertinence des informations destinées à être diffusées auprès des divers interlocuteurs concernés. Il doit faire circuler toute information utile aux collaborateurs dans l'exercice de leurs fonctions et à la hiérarchie les informations utiles à la prise de décision.

Les procédures propres aux activités de Mercialys sont disponibles sur un répertoire informatique commun, accessible à l'ensemble des collaborateurs de Mercialys et ceux du Groupe Casino impliqués dans leur mise en œuvre.
Les équipes de Contrôle de Gestion du Groupe Casino ont pour instruction d'utiliser les données comptables en normes IFRS pour construire le reporting de gestion mensuel présenté à la Direction Financière de Mercialys en charge de l'analyser.
Les canaux de communication interne de la société Mercialys ont pour objectif de faire circuler l'information relative à Mercialys de manière efficace, dans des délais permettant une réaction appropriée de la part des acteurs concernés.
En outre, la production d'une information fiable et dans des délais opportuns repose sur des systèmes d'information dont l'organisation a été décrite auparavant dans ce rapport et vise à permettre d'optimiser la réalisation des activités des acteurs concernés de la Société.

5.3.5.2.4. Evaluation et traitement des risques

5.3.5.2.4.1. Recensement des risques

La société Mercialys est confrontée à diverses natures de risques courants, parmi lesquels des risques de marché, des risques opérationnels, des risques liés aux accords conclus et aux relations avec le Groupe Casino et des risques juridiques. Ces risques sont décrits dans la partie « Analyse et Couverture des risques » du présent rapport. Le dispositif du contrôle interne de la société Mercialys est en lien avec l'ensemble des risques majeurs inhérents à ses activités et à l'environnement local dans lequel elles sont réalisées.

La Direction Générale et l'encadrement de la société Mercialys ont la responsabilité d'identifier les risques de crise au niveau de la Société. Ils peuvent néanmoins s'appuyer sur le Comité de gestion des risques existant au niveau du Groupe Casino, dépendant de la Direction Générale du Groupe Casino, qui a pour missions au sein de l'entreprise, entre autres, d'identifier les risques potentiels de crise au niveau du groupe.

5.3.5.2.4.2. Analyse et gestion des risques

La Direction et l'encadrement ont pour responsabilité d'analyser le niveau de risque en vue de permettre une gestion adaptée.

Risques courants
Les activités de contrôle décrites ci-après dans ce rapport visent à réduire les risques, événements dont la survenance pourrait empêcher l'atteinte des objectifs de l'entreprise.

Risques de crise
La société Mercialys a la charge d'organiser une démarche de plan de continuité adaptable à chaque risque de crise

identifié, de mettre en place un système de gestion des événements susceptibles d'entraîner une crise et de remontée des informations critiques à sa Direction Générale, et, le cas échéant, au Comité de gestion des risques existant au niveau du Groupe Casino.

Risques aléatoires assurables
La Direction Assurances du Groupe Casino est responsable, dans le cadre de la convention de prestations de services précédemment mentionnée, de l'analyse et de la couverture des risques aléatoires assurables de Mercialys. À ce titre, elle est en charge de la souscription et de la gestion des polices d'assurance. Elle est aussi impliquée de manière transverse, tant dans la gestion opérationnelle, que dans la prévention et le suivi de tous les sinistres. Elle est destinataire des informations relatives aux événements et évolutions dans la Société susceptibles de modifier les conditions des assurances souscrites.

5.3.5.2.5. Activités de contrôle

5.3.5.2.5.1. Conformité aux lois et règlements

La société Mercialys s'appuie sur la Direction Juridique du Groupe Casino pour assurer ses affaires juridiques, conformément à la convention de prestations de services précédemment mentionnée.

Organisation
La Direction Juridique du Groupe Casino supervise des juristes, dont le périmètre d'intervention couvre les activités corporate, opérationnelles (contrats, concurrence, propriété intellectuelle, environnement, relations sociales, sécurité) et immobilières.
Le Droit fiscal fait l'objet d'un traitement particulier, assuré par la Direction Administrative et Financière du Groupe Casino.
La Direction Juridique du Groupe Casino met en place des procédures destinées à assurer la conformité des activités de la Société aux lois et règlements.

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

Transcription et transmission des règles
Les juristes ont pour mission de transcrire les règles juridiques applicables et les modifications qui leur sont apportées dans des consultations, procédures-type ou notes d'informations transmises aux responsables opérationnels en vue de s'assurer que les obligations légales et réglementaires sont bien prises en compte dans toutes les activités de la société Mercialys. Dans cette perspective, la Direction Juridique du Groupe Casino peut également être impliquée dans des actions de formation à destination des opérationnels.

Contrôle de la conformité des activités aux règles
La Direction Juridique du Groupe Casino a en charge le suivi du portefeuille de filiales de la société Mercialys en vue de s'assurer de la conformité des opérations de chaque filiale aux lois et règlements en vigueur.

Elle est également impliquée dans le suivi des contrats.
La responsabilité de la conformité des opérations incombe, quant à elle, à l'encadrement des entités, qui vérifie l'application des lois et règlements en vigueur.

Enfin, le cas échéant, les litiges sont suivis par la Direction Juridique du Groupe Casino avec l'appui, au besoin, d'experts externes.

5.3.5.2.5.2. Application des instructions et orientations fixées par la Direction Générale

Diffusion des instructions et orientations de la Direction Générale
Comme énoncé précédemment, la Direction Générale de Mercialys définit les objectifs de la Société et est chargée de s'assurer de leur réalisation. Ces objectifs sont déclinés en plans d'action qu'elle diffuse auprès des entités impliquées dans la mise en place de la stratégie.

Ainsi, l'activité d'*asset management*, gérée directement par la société Mercialys a notamment pour missions d'analyser la situation de chaque site, d'élaborer la stratégie qui en découle à court moyen et long terme et de mettre en œuvre ces stratégies et les opérations d'investissement contribuant au développement du patrimoine immobilier, conformément aux objectifs fixés par la Direction Générale.

En outre, les activités de commercialisation des galeries marchandes auprès des enseignes sont assurées par la Direction de la Commercialisation de la société Mercialys et mises en œuvre par sa filiale Mercialys Gestion, conformément aux plans d'action définis par la Direction Générale.

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

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

5.3.5.2.5.3. Bon fonctionnement des processus internes notamment concourant à la sauvegarde des actifs

Processus de gestion des immobilisations

Investissements et travaux

Une procédure d'investissement définit les étapes préalables à la prise de décision, les informations nécessaires, les indicateurs financiers de référence, et les différents signataires définis en fonction de leur domaine d'expertise et des montants engagés.
Dans ce cadre, la Société a mis en œuvre une procédure d'évaluation financière de chaque projet d'investissement immobilier. La rentabilité de l'investissement y est appréciée par rapport au niveau de risque et en fonction de la nature du projet, de sa survaleur par rapport au marché, d'une étude de marché réalisée par un expert indépendant et des travaux à réaliser.

Commercialisation et gestion locative

Un guide spécifique formalise des procédures et des règles de gestion concernant chaque étape de la gestion locative : commercialisation, formalisation des contrats, encaissement des loyers et des charges, renouvellement des baux, recouvrement contentieux, … La gestion quotidienne est assurée par une équipe et des outils informatiques dédiés au suivi de l'ensemble des baux et à la facturation des loyers 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 dispositif a été mis en place en vue d'assurer que les consignes de sécurité et guides de formation sont disponibles dans chaque établissement.

Processus de gestion des actifs et flux financiers

La société Mercialys s'appuie sur la Direction de la Gestion Financière du Groupe Casino pour assurer la gestion de sa trésorerie, conformément à la convention de trésorerie signée entre les deux parties.
Elle peut s'appuyer sur le dispositif mis en place par cette Direction en matière de gestion des risques, comme les couvertures de taux d'intérêts.
Les flux financiers sont encadrés au sein de la Société par des processus incluant notamment des procédures et habilitations de signatures visant à sécuriser les encaissements et les décaissements.

Processus de protection de l'image

La communication institutionnelle de la société Mercialys est préparée sous la responsabilité de sa Direction Générale.
Le circuit de validation de la communication externe est volontairement court pour permettre une diffusion rapide des informations et assurer la maîtrise de la communication externe pouvant impacter l'image de la société Mercialys.

5.3.5.2.6. Surveillance

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

5.3.5.2.6.1. Supervision par l'encadrement

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

Le Directeur Financier de la Société a pour mission de surveiller le dispositif de contrôle interne applicable aux activités réalisées par le Groupe Casino. Par ailleurs, l'adjoint au Directeur Financier a pour responsabilité de s'assurer du respect du dispositif de contrôle interne existant de Mercialys.

5.3.5.2.6.2. Evaluation du dispositif par l'Audit Interne

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

5.3.5.2.6.3. Surveillance par l'Audit Externe

Dans l'exercice de leur fonction, les Commissaires aux comptes sont également appelés à prendre connaissance de l'organisation et du fonctionnement des procédures de contrôle interne, à présenter leurs observations, le cas échéant, sur la description donnée sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière et à attester l'établissement des autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce. Le présent Rapport du Président sur les Procédures de Contrôle Interne et de Gestion des Risques a fait l'objet, à ces fins, d'une relecture par l'Audit Externe.

Par ailleurs, conformément à l'Ordonnance du 8 décembre 2008, transposition de la 8ème directive européenne, l'Audit Externe est amené à échanger avec la Direction Audit et Contrôle Interne du Groupe Casino.

5.3.5.2.6.4. Veille active sur les meilleures pratiques de contrôle interne

Enfin, Mercialys bénéficie de l'expertise de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne du Groupe Casino qui est impliquée dans une démarche de veille active sur les meilleures pratiques de contrôle interne tant au niveau du dispositif mis en place au sein des entités du Groupe Casino qu'au travers des meilleures pratiques partagées sur la place.

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

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

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

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

5.3.5.3.1. Processus de pilotage de l'organisation comptable et financière

Les aspects relatifs à la gestion des ressources, au rôle de la Direction Générale et au rôle du Conseil d'administration, dans le processus de pilotage de l'organisation comptable et financière, ont été traités dans les parties 2.2.3 et 2.2.1 du présent rapport.

5.3.5.3.1.1. Organisation générale

La Direction Comptabilité – Gestion du Groupe Casino prend en charge l'élaboration de l'information comptable et financière, sociale et consolidée, publiée pour la société Mercialys.
Afin d'être en mesure d'émettre un avis auprès du Conseil d'administration de la société Mercialys sur le projet d'arrêté de comptes, le Comité d'audit de la société Mercialys examine les comptes annuels et semestriels.

5.3.5.3.1.2. Application et maîtrise des règles comptables

Le dispositif mis en place vise à assurer que les normes appliquées correspondent à la réglementation en vigueur et qu'elles sont accessibles par toutes les personnes impliquées dans le processus d'élaboration des données comptables et financières.

Une veille réglementaire est assurée pour permettre d'appréhender et d'anticiper les évolutions de la doctrine comptable et de la fiscalité pouvant impacter les normes comptables de la Société, afin d'assurer à l'ensemble des données publiées, la fiabilité requise.

5.3.5.3.1.3. Outils

Les aspects relatifs aux systèmes d'information ont été traités dans la partie 2.2.4 du présent rapport.

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

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

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

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

Processus d'élaboration et de consolidation des informations financières

Les processus amont, de production comptable et d'arrêté des comptes sont organisés en vue d'assurer la qualité de l'information financière et comptable publiée.
La plupart des retraitements de consolidation est effectuée par les équipes du Groupe Casino en charge de l'élaboration et du traitement de l'information comptable et financière de Mercialys. Le « Guide de Reporting Financier » diffusé auprès des équipes comptables et financières, vise au traitement homogène des données remontées pour la consolidation.
La Direction Comptabilité – Gestion du Groupe Casino a mis en place des formations en vue d'accompagner les entités dans l'utilisation de l'outil de reporting et l'exploitation du « Guide de Reporting Financier », et ainsi de garantir la qualité des informations collectées et la fiabilité de l'information financière et comptable.

Enfin, le système garantit la cohérence des données grâce à des contrôles automatiques mais également au travers d'un contrôle à la fois sur les comptes sociaux, par les équipes en charge de l'élaboration de l'information financière et comptable de Mercialys, et consolidées, par la Direction Comptabilité – Gestion du Groupe Casino, en fonction des plans de comptes et des règles définies.

L'outil de reporting repose sur un processus de validation par étapes des données remontées vers la Direction Comptabilité – Gestion du Groupe Casino. Un processus d'allers-retours entre les équipes s'instaure. Chaque donnée passe successivement par différents statuts, auxquels sont attachées des possibilités de modification et de traitement dans l'outil par les acteurs concernés. A cela vient se rajouter une série de contrôles bloquants qui doivent être résolus avant que les données soient promues à un niveau supérieur par la filiale.

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

Processus de gestion de l'information financière externe

Les informations collectées puis diffusées suivent un processus visant à garantir la qualité et la fiabilité des données. Pour chaque typologie d'information, la Direction concernée est sollicitée directement : comptabilité, contrôle de gestion, expansion, finances et juridique. En outre, ces informations font l'objet d'analyses de cohérence et de recoupements.
La communication financière de la société Mercialys repose notamment sur le respect des procédures édictées par l'AMF (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 d'information financière (présentation des résultats annuels et semestriels), communiqués de presse périodiques sur le chiffre d'affaires et/ou les résultats, diffusion du rapport financier annuel (contenu dans le Document de Référence), du rapport financier semestriel, informations financières données lors de l'Assemblée générale, rapport annuel, relations avec les analystes financiers, avec les investisseurs et avec la presse économique ou généraliste.

5.3.5.4. Conclusion

Le dispositif de contrôle interne de la société Mercialys s'inscrit dans un processus d'optimisation continue, visant à converger vers les meilleures pratiques de contrôle interne.

5.3.6. Annexe : Règlement intérieur du Conseil d'administration

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

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

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

5.3.6.1. Organisation et fonctionnement du Conseil d'administration

5.3.6.1.1. Nomination des administrateurs

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

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

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

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

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

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

5.3.6.1.2. Réunions et délibérations du Conseil d'administration

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.6.1.3. Procès-verbaux

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

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

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

5.3.6.1.4. 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.

5.3.6.2. Compétence et pouvoirs du Conseil d'administration

5.3.6.2.1. Missions et pouvoirs du Conseil d'administration

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-35 du Code de commerce :
« Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'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. A cette fin, il dispose notamment d'un droit d'information et de communication et il a la faculté de se faire assister de Comités techniques spécialisés.

A - Pouvoirs propres du Conseil d'administration

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

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

B - Autorisations préalables du Conseil d'administration

Outre les autorisations préalables expressément prévues par la loi concernant les cautions, avals ou garanties au nom de la Société et les conventions réglementées visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce, le Conseil d'administration a décidé, à titre de mesure d'ordre interne, de soumettre

à son autorisation préalable certaines opérations de gestion réalisées par la Société en considération de leur nature ou lorsqu'elles dépassent un certain montant ainsi qu'il est précisé ci-après.

Ainsi, le Conseil d'administration doit autoriser toutes les opérations susceptibles d'affecter la stratégie de la Société et des sociétés qu'elle contrôle, leur structure financière ou leur périmètre d'activité, en particulier conclure ou résilier tous accords de nature à engager, de manière significative, l'avenir de la Société et de ses filiales.

5.3.6.2.2. Informations et communication au Conseil d'administration

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

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

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

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

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

5.3.6.2.3. Le Président du Conseil d'administration

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

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

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

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

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

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

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

5.3.6.2.4. La Direction Générale

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

Cependant, le Conseil d'administration a décidé, 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 cession de biens ou droits immobiliers,
  - toute émission de valeurs mobilières par les sociétés contrôlées directement ou indirectement,
  - tout acte en vue de consentir ou d'obtenir tout prêt, emprunt, crédit ou avance de trésorerie,
  - toute transaction et tout compromis, en cas de litige.

Toutefois, le seuil de dix millions (10 000 000) 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.

5.3.6.3. Comités

5.3.6.3.1. Comités techniques – Dispositions communes

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

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

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

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

Chaque Comité définit la fréquence de ses réunions.

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

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

L'activité réalisée par chacun des Comités fait l'objet d'un exposé dans le Rapport Annuel de la Société. Dans son domaine de compétence, chaque Comité émet des propositions, recommandations et avis selon le cas. A cette fin, il peut procéder ou faire procéder à toutes études susceptibles d'éclairer les délibérations du Conseil d'administration.

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

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

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

5.3.6.3.2. 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.6.3.3. Comité des nominations et des rémunérations

Le Comité des nominations et des rémunérations a pour mission :

- de préparer la fixation de la rémunération du Directeur Général et, le cas échéant, du ou des Directeurs Généraux Délégués, et, de proposer, s'il y a lieu, les critères qualitatifs

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

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

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

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

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

5.3.6.3.4. Comité des investissements

Le Comité des investissements a pour attribution :
- d'examiner la stratégie d'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.

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

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

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

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

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

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

5.3.6.4. Les censeurs

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

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

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

5.3.6.5. Déontologie des membres du Conseil d'administration

5.3.6.5.1. Principes

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

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

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

5.3.6.5.2. Information des administrateurs

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

5.3.6.5.3. Défense de l'intérêt social - Absence de conflit d'intérêts

Chaque administrateur doit agir en 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.

5.3.6.5.4. Contrôle et évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration

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

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

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

5.3.6.5.5. Présence des administrateurs

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

5.3.6.5.6. Transactions sur les titres de la Société

En application de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et des articles 223-22 et suivants du règlement général de l'AMF, les membres du Conseil d'administration, le Directeur Général, le ou les Directeurs Généraux Délégués doivent déclarer à l'Autorité des marchés financiers et à la Société, les transactions qu'ils effectuent sur les titres de la Société (acquisitions, cessions, souscriptions ou échanges de titres – y compris les instruments financiers à terme ou les achats ou souscriptions par exercice de stock-options même non suivi d'une cession d'actions), lorsque les opérations réalisées dépassent un montant cumulé par année de 5 000 euros.

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

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

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

5.3.6.5.7. Confidentialité

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

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

5.3.6.5.8. Informations privilégiées

Les informations communiquées aux membres du Conseil d'administration sont visées par les dispositions de l'article L.465-1 du Code monétaire et financier, des articles 621-1 à 632-1 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du règlement européen n° 2773/2003 relatifs aux délits et manquements d'initiés.

En particulier, si le Conseil d'administration a reçu une information confidentielle, précise et susceptible d'avoir, au moment de sa publication, une influence sensible sur le cours du titre de la Société, d'une filiale ou d'une participation, les administrateurs doivent s'abstenir de communiquer cette information à un tiers tant qu'elle n'aura pas été rendue publique.

Dans ce cadre, chaque administrateur doit s'abstenir de réaliser toute opération sur les titres de la Société pendant le délai de 15 jours précédant la publication des comptes semestriels et annuels de la Société.

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

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

5.3.6.6. Adoption du règlement intérieur

Le présent règlement intérieur a été approuvé par le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 22 août 2005 et modifié lors de ses séances du 30 novembre 2006, du 21 décembre 2007 et du 19 décembre 2008.

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

5.4. Rapport des Commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'administration de la société Mercialys

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société Mercialys 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 2009.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la Société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de Gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :
- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ; et
- d'attester que ce rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

5.4.1. Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :
- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

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

5.4.2. Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Paris et Lyon, le 17 mars 2010

Les Commissaires aux comptes

Cabinet Didier Kling & Associés	Ernst & Young Audit
Bernard Roussel, Didier Kling	Jean-Luc Desplat

Chapitre 6
Développement Durable

- 6.1. La Responsabilité Sociale d'Entreprise (RSE) de Mercialys, une partie intégrante du concept de L'Esprit Voisin 108
- 6.2. Environnement 108
- 6.3. Ressources Humaines 112
- 6.4. Parties prenantes 117

6.1. La Responsabilité Sociale d'Entreprise (RSE) de Mercialys, une partie intégrante du concept de L'Esprit Voisin

La Responsabilité Sociale d'Entreprise [1] recouvre traditionnellement les 3 domaines du Développement Durable [2], à savoir les enjeux environnementaux, sociaux/sociétaux et économiques. Les thématiques abordées sont donc nombreuses et impactent chaque facette d'une entreprise : consommation de matières premières, pollution, gouvernance, ancrage local, éthique qui sont autant d'enjeux à prendre en considération.

Une étude réalisée par le Comité Recherche & Développement mis en place par Mercialys dans le cadre du programme de revalorisation des centres commerciaux de Mercialys sur la période 2007/2008, et constitué d'une douzaine d'experts [3], a mis en exergue que les notions de citoyenneté, de respect de l'environnement et de responsabilité impacteront de plus en plus les modes de consommation d'ici à 2020.

Pour Mercialys, la RSE est donc une partie intégrante du concept de L'Esprit Voisin qu'elle a développé, et reflète une orientation forte de l'entreprise. Elle se matérialise par une démarche d'amélioration continue visant à intégrer dans son activité ces nouveaux enjeux auxquels Mercialys doit faire face en tant qu'entreprise citoyenne.

Ainsi, Mercialys a mandaté un auditeur externe pour évaluer l'état d'avancement de la Société en matière de respect des normes définies par la RSE.

Cet audit, qui s'est échelonné sur 4 mois (d'octobre 2009 à janvier 2010), couvrait l'ensemble des activités de Mercialys. Il comportait un *benchmark* avec les principaux pairs de Mercialys et une notation spécifique sur la base de 45 critères définis par les actions menées par la concurrence [4].

A l'issue de cet audit, les principales recommandations sont les suivantes :
- Structurer la démarche RSE de la Société ;
- Développer le reporting environnemental ;
- Renforcer les relations avec les parties prenantes [5].

6.2. Environnement

En tant que foncière, les principaux enjeux environnementaux de Mercialys concernent ses centres commerciaux. La Société a donc choisi dans un premier temps d'axer prioritairement ses efforts sur le reporting environnemental de ses centres, et non des bureaux du siège de la Société, moins significatifs dans l'évaluation de l'impact environnemental global de son activité.

En tant que filiale du Groupe Casino, Mercialys applique la politique environnementale mise en place par Casino dès 2002.

La Société dispose ainsi de plusieurs outils et guides, tels que :
- un progiciel spécifique Enviroged, pour la gestion des risques environnementaux ;
- un guide de Bonnes Pratiques Environnementales (sur la réduction des consommations énergétiques, le développement des énergies renouvelables, l'optimisation de la gestion de l'eau, la qualité de vie, le respect de l'environnement, l'accessibilité aux sites et les conditions de travail et d'achat) ;
- un guide de Bonnes Pratiques sur la Thématique de l'Urbanisme et du Paysage ;

[1] Responsabilité Sociale d'Entreprise = RSE
[2] La première définition du Développement Durable fut proposée en 1987 par la Commission Mondiale sur l'Environnement et le Développement dans le Rapport Brundtland : le Développement Durable est « *un développement qui répond aux besoins des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs* ».
[3] Dont des experts en démographie, économie, agronomie, psychologie de la consommation, urbanisme et mobilité, sociologie, architecture, …
[4] La liste des 45 critères est disponible au paragraphe 6.5. L'audit a porté sur l'ensemble des informations directement accessibles (rapports, sites internet, publications, …).
[5] Nous comprenons comme parties prenantes toutes les communautés d'acteurs susceptibles d'interagir avec Mercialys (enseignes, consommateurs et citoyens, ONG, associations et collectivités locales, investisseurs). Voir la partie « 6.4. Parties prenantes » pour plus d'informations.

- une charte spécifique à la branche Immobilière, conçue par le Comité pour l'Optimisation de la Gestion Environnementale et Sanitaire[6]. Elle s'organise autour des 6 axes suivants :
  - le développement du management environnemental des projets (Grille d'Evaluation Interne en cours de conception),
  - l'implication dans la vie locale (lancement du concept de L'Esprit Voisin, intimement lié à la stratégie de la Société),
  - la mobilisation et formation des équipes de la branche Immobilière (cf. « 6.3. Ressources Humaines »),
  - le renforcement des relations bailleurs/preneurs sur les engagements de Développement Durable (en cours),
  - la contractualisation des engagements de Développement Durable (en cours),
  - la prise en compte, lors de nouvelles constructions, de l'accessibilité des sites, l'intégration paysagère, le respect de la biodiversité, l'efficacité énergétique, la gestion de l'eau et des déchets, la propreté du chantier et la minimisation des nuisances, le choix des matériaux et le confort de vie (grille d'évaluation interne en cours de conception, mise en application du concept de L'Esprit Voisin, diffusion progressive d'indicateurs dédiés).

L'ensemble de la démarche environnementale de la Société s'organise autour de 6 axes d'amélioration :

6.2.1. La réduction de la consommation énergétique et le développement des énergies renouvelables

6.2.1.1. Etat des lieux

Le programme Alcudia/L'Esprit Voisin préconise l'éclairage naturel pour toute rénovation de site, ainsi que l'utilisation d'ampoules basse consommation (systématiquement privilégiées).
Sur certains sites, des travaux sont également menés pour améliorer l'isolation thermique des bâtiments et augmenter la production d'énergie solaire par l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toits et façades des centres et parkings.
Le centre commercial de Besançon Chateaufarine, site pilote du concept de L'Esprit Voisin, présente, par exemple, un niveau d'isolation supérieur de 13 % aux exigences réglementaires de la Réglementation Thermique 2005. Le centre de Castres sera équipé de panneaux photovoltaïques courant 2010.

6.2.1.2. Objectifs

Consciente des efforts restant à réaliser en matière de consommation énergétique de ses centres, Mercialys s'est fixée pour objectif d'effectuer, d'ici fin 2010, le Bilan Carbone de 3 sites représentatifs en phase d'exploitation, afin d'identifier les leviers d'action à privilégier dans sa démarche d'amélioration continue. Deux indicateurs clés découlant de cette étude seront suivis :

- Les émissions de CO_2 en tonnes (la méthodologie associée sera alors précisée) ;
- L'intensité Carbone (c'est-à-dire la quantité de CO_2 émise par mètre carré).

La Société a également validé la mise en place d'un reporting annuel des consommations énergétiques sur au moins 20 sites représentatifs d'ici fin 2010. Ce reporting s'effectuera à périmètre constant et sera suivi au travers de deux indicateurs clés :

- La consommation énergétique (c'est-à-dire la quantité d'énergie finale achetée par Mercialys ou son prestataire Sudeco pour le bon fonctionnement des parties communes des centres) en GWh ;
- L'efficacité énergétique (c'est-à-dire la consommation énergétique par mètre carré).

Ces données pourront éventuellement servir de base pour une extrapolation à l'ensemble du parc immobilier de la Société et permettre de fixer des objectifs chiffrés pour les années à venir. La Société compte, par ailleurs, étendre ce reporting à raison de 20 sites par an jusqu'au suivi énergétique de la totalité de ses centres, le but étant d'identifier les postes prioritaires d'économie d'énergie.

A noter que la Grille d'Evaluation Interne, actuellement en cours de finalisation, est appelée à être certifiée par un organisme indépendant. Elle intègrera plusieurs critères spécifiques en matière de suivi de la gestion de l'énergie.

6.2.2. L'optimisation de la gestion de l'eau

6.2.2.1. Etat des lieux

La récupération des eaux pluviales sur site constitue l'une des principales sources d'optimisation de la gestion de l'eau. Dans ce domaine, Mercialys s'appuie principalement sur le Guide Technique de la Gestion des Eaux Pluviales des Centres Commerciaux, émis par le Groupe Casino en 2006. Ce guide dresse les lignes directrices à privilégier pour optimiser la gestion qualitative et quantitative des eaux sur site (parkings et toitures).

Dans le cadre du programme Alcudia/L'Esprit Voisin, une noue[7] végétalisée est, par exemple, en cours de construction

[6] Comité fondé en 2008 dans lequel Mercialys compte 2 représentants.
[7] Une « noue végétalisée » permet le traitement des eaux de ruissellement des parkings par le biais de plantes assainissantes. En cas de fortes pluies, cet aménagement limite les risques d'inondation.

pour la gestion des eaux pluviales sur le centre commercial d'Annecy. Par ailleurs, le centre commercial de Castres sera doté, courant 2010, d'un bassin de récupération des eaux pluviales de toiture, destinées à l'arrosage des espaces verts.

A noter que l'audit effectué fin 2009 met en exergue un manque d'information relatif à la consommation directe d'eau sur les sites.

6.2.2.2. Objectifs

La Société a donc validé le suivi des consommations d'eau qui sera mis en œuvre sur 20 sites représentatifs d'ici à fin 2010. Ce suivi s'effectuera à périmètre constant au travers d'un indicateur clé, à savoir la quantité d'eau achetée par Mercialys ou son prestataire Sudeco pour le bon fonctionnement des parties communes des centres (mesure en mètre cube).

La représentativité des sites devra, éventuellement, permettre une extrapolation à l'ensemble du parc, afin de déterminer les postes principaux de consommation d'eau. Ces postes feront l'objet d'une analyse spécifique en vue de diminuer les coûts de fonctionnement et de minimiser l'atteinte à la ressource.
La Société s'engage, par ailleurs, à étendre le suivi des consommations en eau des centres à la totalité des sites à raison de 20 sites par an.

La Grille d'Evaluation Interne intègrera des critères spécifiques relatifs à la gestion des eaux pluviales et des sols.

6.2.3. La gestion des déchets

6.2.3.1. Etat des lieux

L'audit RSE lancé fin 2009 a révélé un certain manque d'information relatif au suivi des quantités de déchets émises et triées par nos centres commerciaux.

6.2.3.2. Objectifs

L'agenda de la Société et la multiplicité des acteurs impliqués dans la bonne gestion de cet enjeu conduisent à prévoir la mise en œuvre de son suivi dans un deuxième temps.

6.2.4. La préservation de la qualité de vie des riverains lors de la réalisation des travaux

6.2.4.1. Etat des lieux

Cet objectif regroupe de nombreux enjeux, tels que la lutte contre les nuisances sonores, olfactives et visuelles, mais aussi l'impact sur la circulation et l'encombrement éventuel des voies publiques. Pour assurer un meilleur suivi des nuisances générées par les chantiers et les sites, la Grille d'Evaluation Interne inclura le degré d'informations fournies aux parties prenantes avant, pendant, et après les travaux d'aménagement et/ou d'entretien des centres, ainsi que des critères relatifs à la gestion de la pollution sonore, lumineuse et des déchets sur site.

6.2.4.2. Objectifs

La Société se fixe pour objectif de finaliser la Grille d'Evaluation Interne d'ici fin 2010 et de la mettre en application sur l'ensemble des chantiers initiés l'année qui suit.

6.2.5. Le respect de l'environnement par une intégration harmonieuse du site

6.2.5.1. Etat des lieux

Pour minimiser l'impact esthétique de ses bâtiments sur l'environnement, Mercialys dispose du Guide de Bonnes Pratiques sur l'Urbanisme et les Paysages élaboré par le Groupe Casino.

A noter que depuis 2008, la Société va plus loin avec son programme Alcudia/L'Esprit Voisin, qui impose à toute nouvelle rénovation/extension d'un site la prise en compte de données environnementales visant à améliorer l'intégration paysagère, telles que :

- la création d'espaces verts sur la base d'essences végétales locales ;
- la végétalisation des parkings ;
- la création de façades et toitures végétales ;
- la sélection de matériaux locaux (pierre, bois, etc.).

Le centre pilote de Chateaufarine, situé à Besançon, a par exemple bénéficié de mai 2008 à mars 2009 d'une rénovation et d'une extension. Les matériaux utilisés dans le cadre de ces travaux ont été choisis dans le respect des normes HQE® [8] (dont le bois et la pierre de Chailluz, des matériaux utilisés localement). Des essences végétales locales ont été sélectionnées pour l'aménagement extérieur. Un procédé de récupération des eaux de pluie assure désormais l'arrosage d'une façade végétale (ce qui renforce également l'isolation du site). Les clients sont encouragés au tri sélectif par la présence de poubelles spécifiques.

[8] Haute Qualité Environnementale = HQE. Il s'agit d'une démarche qualitative regroupant 14 cibles spécifiques (gestion de l'eau, de l'énergie, confort hygrothermique, intégration paysagère, etc.).

Un séparateur à hydrocarbures et décantation postérieure a été ajouté à l'ouvrage de rétention du centre…

Autres faits marquants :

- Pour minimiser l'impact environnemental des sites sur l'ensemble de leur cycle de vie, la Grille d'Evaluation Interne intègrera un critère relatif aux achats responsables pour la gestion et l'entretien des sites.
- Mercialys s'est vu décerné le label Janus du Commerce 2009, label décerné par l'Institut Français du Design récompensant les concepts qui cherchent à « humaniser l'acte de commerce » et à améliorer le quotidien du consommateur, avec la mention Eco Design pour l'ensemble de l'approche du programme Alcudia/L'Esprit Voisin [9].

6.2.5.2. Objectifs

Le concept L'Esprit Voisin intègre la systématisation de ce type d'approche. La Grille d'Evaluation Interne permettra de renforcer cet engagement et de suivre plus objectivement la qualité des actions menées, avec des critères d'évaluation spécialement dédiés au suivi du respect de l'environnement et de l'intégration paysagère.

6.2.6. L'accessibilité du site

6.2.6.1. Etat des lieux

Le concept de L'Esprit Voisin promeut l'utilisation des transports dits « doux ». Ainsi, les circuits de transport en commun sont systématiquement étudiés avec la commune afin de faciliter l'accès au site. Cette mesure prend d'ailleurs tout son sens pour Mercialys dans la mesure où les implantations sont en proche périphérie des agglomérations. De même, chaque nouvelle rénovation de parking est désormais accompagnée d'un espace dédié aux vélos (parkings dédiés et proches de l'entrée du centre). D'autres places de parkings, à proximité des entrées principales, sont spécifiquement dédiées aux personnes handicapées [10].

D'autres actions visent la promotion des transports en commun, comme, par exemple, la mise à disposition aux périodes de grande affluence d'une navette gratuite effectuant 3 fois par jour les trajets depuis le centre de la ville de Besançon vers le centre commercial de Chateaufarine. Les utilisateurs ont la possibilité de consulter toutes les informations pratiques sur le site internet **www.centre-chateaufarine.fr**.

Par ailleurs, pour limiter les rejets atmosphériques dus aux transports, le Groupe Casino et ses différents partenaires ont développé un site internet gratuit de covoiturage, relayé sur les sites internet des centres commerciaux de Mercialys qui disposent d'un site web.

Enfin :

- Des dispositifs d'éclairage dédiés aux parkings et des protections de voies piétonnes sont systématiquement mis en place pour assurer la sécurité du public ;
- La Grille d'Evaluation Interne prendra en compte les actions pour la promotion des transports alternatifs (covoiturage, vélos, véhicules électriques, etc.).

6.2.6.2. Objectifs

Consciente de l'impact écologique indirect généré par les transports des usagers, la Société compte poursuivre son effort dans la promotion de la mobilité durable en multipliant les parkings à vélos, les opérations de sensibilisation auprès du grand public, et en imposant la construction de parkings dédiés aux vélos lors de toute rénovation de parkings.

6.2.7. L'amélioration du confort d'achat des clients et du confort de travail du personnel

6.2.7.1. Etat des lieux

Un audit dit d'« Excellence Opérationnelle » est effectué chaque trimestre par un prestataire extérieur au travers de la visite d'un client « mystère » sur les 17 plus grands centres commerciaux de Mercialys [11].
Ces audits regroupent plus de 150 critères, répartis en 4 thématiques générales et 33 domaines d'application. Leur but est d'évaluer objectivement la qualité de service offerte, ainsi que le confort du client et du travail du personnel [12].

6.2.7.2. Objectifs

Les audits d'Excellence Opérationnelle se poursuivront en 2010.

[9] La mention « Eco Design » de ce label est soutenue par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME). Elle récompense les actions intégrant l'éthique environnementale et sociale, l'ergonomie, l'économie et l'esthétique.
[10] Pour plus d'informations sur les aspects sociaux et sociétaux portés par la démarche RSE de Mercialys, voir partie 6.4.
[11] Pour plus d'information sur les relations avec les parties prenantes, se reporter à la partie « 6.4. Parties prenantes ».
[12] Exemples de thématiques abordées dans l'audit : état du parking, sonorisation, gestion des espaces verts, accès des personnes handicapées, propreté, équipes incendie, sécurité et entretien, etc.

6.3 Ressources Humaines

6.3.1. Effectifs

Le nombre réduit de salariés s'explique par le fait que Mercialys externalise l'ensemble des services administratifs, comptables, juridiques, fiscaux et informatiques, ainsi que la gestion des ressources humaines auprès de sociétés du Groupe Casino. De même, l'ensemble des prestations de *property management* est externalisé et actuellement délégué à Sudeco. A ce titre, environ 95 salariés de Sudeco sont chargés de la gestion quotidienne des actifs de Mercialys.

Dans un premier temps, Mercialys compte donc concentrer plus particulièrement ses efforts sur la promotion de la RSE en matière de thématiques environnementales et sociétales, plus impactantes dans l'activité globale de la Société. Néanmoins, le choix a été fait d'assurer un suivi dans le temps des équipes de Mercialys et de leurs conditions de travail de manière à inclure les salariés dans la démarche globale et à en garantir la pérennité.

Au 31 décembre 2008, le Groupe Mercialys employait 60 personnes contre 48 au 31décembre 2007, soit une hausse de 25% des effectifs par rapport à 2007. Au 31 décembre 2009, les effectifs ont progressé de 10% par rapport à 2008, avec un total de 66 salariés.

	Mercialys		Mercialys Gestion	
	2008	2009	2008	2009
EFFECTIFS AU 31 DECEMBRE [13]	**10**	**9**	**50**	**57**
NOMBRE DE CDI AU 31 DECEMBRE	**–**	**9**	**–**	**51**
Répartition par contrat				
Moyenne annuelle des effectifs en CDI	9,16 (97%)	8,99 (92%)	44,56 (98%)	49,56 (96%)
Moyenne annuelle des effectifs en CDD	0,24 (3%)	0,83 (8%)	0,99 (2%)	1,91 (4%)
Répartition par sexe				
Hommes	70%	67%	42%	39%
Femmes	30%	33%	58%	61%
Effectifs cadres				
Hommes	6	6	21	18
Femmes	3	3	16	22
Effectifs agents de maîtrise				
Hommes	0	0	0	0
Femmes	0	0	8	7
Effectifs employés				
Hommes	1	0	0	4
Femmes	0	0	5	6
Main d'œuvre extérieure				
Nombre moyen mensuel de travailleurs intérimaires[1]	0	0,23	0,91	1,07
Nombre d'embauches	**3**	**0**	**12**	**11**
Par contrat à durée indéterminée	2 (67%)	0	11 (92%)	7 (64%)
Par contrat à durée déterminée	1 (33%)	0	1 (8%)	4 (36%)
Licenciements				
Pour motifs économiques	0	0	0	0
Pour d'autres causes	1 (100%)	0	0	3 (100%)

[1] Equivalent temps plein.

[13] Ces effectifs incluent les stagiaires, contrats de professionnalisation et contrats d'apprentissage.

A noter :

- Toutes structures confondues, la moyenne annuelle des effectifs en CDI est restée au dessus de la barre des 95% en 2009 ;
- Les femmes représentent 30% de l'équipe de Direction (niveau constant par rapport à 2008) et sont majoritaires dans l'entreprise ;
- Comme en 2008, les CDI ont été privilégiés durant l'année écoulée (64% des embauches).

Répartition par tranche d'âge des effectifs au 31 décembre	Mercialys		Mercialys Gestion	
	2008	2009	2008	2009
Moins de 20 ans	0	0	0	0
20 à 29 ans	3	2	12	16
30 à 39 ans	2	1	24	27
40 à 49 ans	4	5	13	13
50 à 59 ans	1	1	1	1
Plus de 60 ans	0	0	0	0
TOTAL	**10**	**9**	**50**	**57**

Au 31 décembre 2009 :	Mercialys	Mercialys Gestion
Nombre de stagiaires	0	2
Nombre de contrats de professionnalisation	0	1
Nombre de contrats d'apprentissage	0	3
Nombre d'intérimaires	0	6

- Il existe un ensemble de procédures encadrant le recrutement des stagiaires, apprentis et contrats de professionnalisation (relations aux écoles, schéma organisationnel pour la demande de stagiaire, etc.) ;
- Les avantages accordés aux stagiaires, apprentis et contrats de qualification sont formalisés afin d'assurer une plus grande équité [14] ;
- Un « guide pour l'insertion du stagiaire » permet à leurs responsables de faciliter leur intégration dans l'équipe et un modèle de compte rendu permet d'évaluer le stage en fin de mission.

Mercialys compte poursuivre ses engagements en faveur de l'emploi et de la diversité. Ainsi, la Société s'est fixé pour objectifs de :

- Maintenir une parité forte entre hommes et femmes au sein de ses équipes, et tout spécialement aux postes à responsabilité (statut Cadre) ;
- Maintenir le suivi des stagiaires en les intégrant notamment au suivi des effectifs.

6.3.2. Organisation du temps de travail et qualité de vie

	Mercialys		Mercialys Gestion	
	2008	2009	2008	2009
Effectifs en temps complet au 31 décembre	8 (80%)	6 (67%)	46 (92%)	52 (91%)
Effectifs en temps partiel au 31 décembre	2 (20%)	3 (33%)	4 (8%)	5 (9%)
Durée hebdomadaire de travail effectif en temps complet (employé)	34 h 12 min (100%)	–	34 h 12 min (67%)	34 h 12 min (55%)
Durée hebdomadaire de travail effectif en temps partiel (employé)	–	–	17 h 06 min (33%)	28 h 30 min (45%)
Heures supplémentaires	–	–	–	–

[14] Concerne les avantages, rémunérations et congés payés.

- Les effectifs en temps complet au 31 décembre 2009 ont, toutes structures confondues, augmenté de 7,4% par rapport à 2008,
- Si la part en valeur absolue des temps partiels reste limitée (6 contrats au 31 décembre 2008 contre 8 au 31 décembre 2009), la durée hebdomadaire de travail des effectifs en temps partiel (employé) a crû de 12 points, passant de 33 à 45% en 2009. Ceci s'explique principalement par l'embauche d'une personne supplémentaire à raison de 3 jours de travail hebdomadaire et l'aménagement du temps de travail de 3 autres personnes en ayant fait la demande.

Pour mieux évaluer la qualité de vie au travail, le Groupe Casino mène depuis 2007 une enquête [15] d'opinion des cadres. Pour la première fois en 2009, les résultats de la société Mercialys ont été traités de façon indépendante. Il ressort de cette étude pour Mercialys un taux d'engagement des salariés de Mercialys de 59%, avec un taux de participation de 84%.

L'étude montrait que seulement 25% des sondés estimaient que les membres du Comité Exécutif étaient suffisamment visibles et accessibles. La Société a donc mis en place des petits déjeuners périodiques regroupant l'ensemble des cadres et la Direction afin de faciliter les échanges et valoriser les équipes [16].
Par ailleurs, chaque année depuis sa création, la Société organise une réunion plénière d'une journée qui regroupe l'ensemble des collaborateurs de Mercialys et qui est perçue comme satisfaisante par les collaborateurs.

Enfin, seulement 26% des sondés ont jugé leur rythme de travail raisonnable. Afin de permettre de diminuer les déplacements de ses collaborateurs, les bureaux du Siège de la Société ont donc été équipés d'un outil de visioconférence disponible pour tous. Outre le fait de simplifier les échanges et d'économiser le temps de travail, cet outil vise à diminuer l'impact environnemental généré par les déplacements des équipes de Mercialys.
A noter également que la Société remBourse la moitié des titres de transport et des tickets restaurants des salariés.

Absentéisme

	Mercialys		Mercialys Gestion	
	2008	2009	2008	2009
Nombre total d'heures travaillées	15 164	14 095	71 821	77 694
Nombre total d'heures d'absence	219	631	2 203	6 125
TAUX D'ABSENTEISME	**1,42%**	**4,3%**	**3%**	**7,3%**
Répartition de l'absentéisme par motif				
Accident du travail	–	–	–	–
Accident de trajet	–	–	387 (18%)	1 102 (18%)
Maladie	53 (24%)	30 (5%)	621 (28%)	858 (14%)
Maternité/Paternité	–	600 (95%)	729 (33%)	1 383 (23%)
Congés autorisés	7 (3%)	–	284 (13%)	205 (3%)
Autres causes	159 (73%)	–	182 (8%)	2 577 (42%)

A noter :
- Le taux d'absentéisme a augmenté dans toutes les structures (+2,9 points pour Mercialys et +4,3 points pour Mercialys Gestion), ceci s'expliquant principalement par des congés maternité/paternité courant 2009 chez Mercialys, et plusieurs départs pour lesquels les collaborateurs ont été dispensés d'effectuer leur préavis, ainsi qu'un accident de trajet pour lequel il a été prescrit un mi-temps thérapeutique dans la société Mercialys Gestion.

[15] L'Enquête Hewitt menée entre le 25 mai et le 12 juin 2009 faisait écho à une première étude effectuée en 2007 qui portait sur l'engagement des cadres du Groupe Casino. Cette étude regroupait des questions sur les relations internes, les rémunérations/récompenses, les politiques, la qualité de vie, les opportunités de carrière/reconnaissance et les activités professionnelles.
[16] En 2009, 4 petits déjeuners furent organisés avec Monsieur Jacques Ehrmann, Président Directeur Général de Mercialys.

6.3.3. Rémunérations et charges sociales

(En milliers d'euros)	Mercialys			Mercialys Gestion		
	2008	2009	Variation	2008	2009	Variation
Montant des salaires et traitements (y compris intéressement)	1 317	1 598	+21%	2 597	3 091	+ 19%
Nombre de salariés ayant perçu un bonus	–	9 (100%)	–	–	42 (82%)	–
Montant des charges sociales	512	567	+11%	1 172	1 310	+12%

A noter :

- Le montant total des salaires et traitements a progressé, intéressement compris, de 21% pour la société Mercialys et 19% pour la société Mercialys Gestion entre 2008 et 2009.

6.3.4. Equité professionnelle

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

Par ailleurs, le Comité des Nominations et Rémunérations de Mercialys (constitué de 4 membres dont un indépendant, une personne « qualifiée extérieure », un représentant du Groupe Casino et un représentant de la foncière EURIS), se réunit au moins deux fois par an. Ce Conseil a pour mission d'examiner les candidatures aux fonctions de Direction Générale et de futur administrateur, de préparer la fixation de la rémunération de la Direction Générale, et de procéder à l'examen des projets de plan d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'attribution gratuite d'actions [17].

Tous les membres de ce Comité font partie du Conseil d'administration.

6.3.5. Relations professionnelles – Accords collectifs

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

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

6.3.6. Formation

	Mercialys		Mercialys Gestion	
	2008	2009	2008	2009
Nombre moyen d'heures de formation par employé et par an	6	41	8	9
% d'employés ayant bénéficié d'au moins une action de formation dans l'année	30%	56%	42%	33%

A noter :

- La proportion de salariés Mercialys ayant bénéficié d'au moins une action de formation dans l'année progresse de façon significative par rapport à 2008 ;
- En revanche, le même indicateur accuse une baisse de 9 points pour Mercialys Gestion, ceci s'expliquant principalement par davantage de recrutements dans cette société courant 2009.

[17] Pour plus d'informations sur les Comités et la Gouvernance de Mercialys, voir la partie « 5. Gouvernement d'entreprise ».

Parmi les opérations de sensibilisation, citons une action menée pour les équipes d'Asset Management de Mercialys en septembre 2009, au cours de laquelle 15 personnes furent sensibilisées aux enjeux du développement durable dans la sphère professionnelle par l'utilisation de NEOECO, un outil soutenu par la Décennie des Nations Unies.

Un sondage comparatif avant et après cette opération a permis de mettre en exergue la progression des équipes dans la compréhension de ces nouveaux enjeux comme étant un choix déterminant de la Société, dépassant les simples notions de communication ou de préservation de l'environnement.

Par ailleurs, l'enquête Hewitt, menée courant 2009 sur la population de cadres des activités Immobilières du Groupe Casino (dont Mercialys), révèle que 73% des sondés estimaient disposer du bon niveau de formation pour bien faire leur travail.

La Société compte maintenir le suivi de ces formations sur l'année 2010.

6.3.7. Emploi et insertion des travailleurs handicapés

Un accord du 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.

6.3.8. Œuvres sociales

Dans le cadre de la gestion centralisée des Activités Sociales au sein du Groupe Casino, Mercialys et Mercialys Gestion versent une subvention égale à 0,23 % du montant brut des salaires [18].

6.3.9. Intéressement et participation

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

6.3.9.1. Participation

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

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

6.3.9.2. 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).

[18] Pour plus d'informations sur les actions sociales de Mercialys, se reporter à la partie « 6.4. Parties prenantes, iii) ONG, Associations et collectivités territoriales ».

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.

6.3.9.3. Sommes affectées au titre de la participation et de l'intéressement

Les sommes affectées au titre de la participation et de l'intéressement du personnel du Groupe Mercialys au titre de 2006, 2007 et 2008 sont les suivantes (en milliers d'euros) :

	Participation	Intéressement	Total	Variation
2006	34 434	22 182	56 616	–
2007	57 097	37 665	94 752	+67 %
2008	65 823	40 112	105 935	+11 %

6.3.10. Options et actions gratuites attribuées au personnel

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

Dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions mis en place le 27 avril 2006 et compte tenu de la réalisation des conditions prévues, il a été définitivement attribué 6 179 actions existantes de la Société le 27 avril 2009.

Le détail des plans d'options de souscription et d'attributions gratuites d'actions est indiqué à la page 224 (cf. « Capital potentiel »).

6.4. Parties prenantes

Du fait de son activité, Mercialys compte de nombreuses typologies de parties prenantes : hormis ses propres collaborateurs, la Société interagit avec un réseau de fournisseurs, partenaires et prestataires tels que le Groupe Casino ou la société Sudeco pour la gestion et l'entretien de certains centres, mais aussi avec les enseignes et commerçants locataires, les citoyens du territoire (clients ou clients potentiels), les ONG, associations et collectivités territoriales [19], la communauté financière et les investisseurs, etc.

6.4.1. Enseignes et boutiques

Dans le but de renforcer ses relations avec les enseignes, la Société a mis en place la Fête des Voisins, un événement annuel auquel sont conviées toutes les enseignes partenaires de Mercialys.

Sur le plan local, chaque Directeur de centre organise un petit déjeuner mensuel au cours duquel il présente aux locataires les performances du centre en matière de chiffres d'affaires et de fréquentation en les benchmarkant à la performance moyenne des centres commerciaux de Mercialys et à celle communiquée par le CNCC (Conseil National des Centres Commerciaux) sur la même période.

Par ailleurs, le Conseil d'administration du Groupement d'Intérêt Économique (GIE) ou de l'association des commerçants de chaque centre commercial se réunit mensuellement. Ces réunions sont l'occasion pour les Directeurs de centres de rencontrer les commerçants élus par leurs pairs pour les représenter.
De plus, deux Assemblées générales du Groupement d'Intérêt Économique ou de l'association des commerçants sont organisées chaque année :

- une session en début d'année est destinée à la reddition des comptes pour l'année écoulée ;
- une session en fin d'année est destinée au vote des budgets pour l'année à venir.

[19] Sur site, les audits d'Excellence Opérationnelle visent à garantir la qualité du service fourni et assurer un suivi des relations avec les clients.

Forte de sa relation privilégiée avec les enseignes, Mercialys s'est ainsi vu attribuer début 2010 le Prix du PROCOS (une fédération qui regroupe 250 enseignes nationales) pour la réalisation de la meilleure « Extension de centre commercial ».

Par ailleurs, le concept de L'Esprit Voisin défend une logique de complémentarité entre les centres commerciaux et les commerces de centre-ville. En atteste le projet pilote de rénovation et d'extension de Chateaufarine, qui a, par exemple, permis à certains commerçants locaux de profiter du projet pour créer un nouveau point de vente dans le centre commercial de Mercialys qui se trouve en périphérie de l'agglomération de Besançon, en complément de leur point de vente historique.

Enfin, les sites internet des grands centres ont fait l'objet d'une complète refonte afin de mieux servir et soutenir les enseignes des centres dans leur communication, en facilitant notamment la mise en ligne de leurs actions spécifiques.

6.4.2. Consommateurs et citoyens

L'étude menée en 2007/2008 par le Comité Recherche & Développement, mis en place par Mercialys, a mis en exergue la nécessité de renforcer la proximité avec le consommateur afin de répondre à ses nouvelles attentes. Le concept de L'Esprit Voisin est donc une orientation structurante majeure pour la Société. Après l'inauguration du centre commercial de Chateaufarine à Besançon, une enquête a été conduite par l'agence Culture Clients en mars 2009, afin d'en saisir la portée aux yeux des clients.
Cette enquête a révélé un très haut niveau de satisfaction de la part de la clientèle du centre, puisque sur 100 personnes interrogées, 91 ont apprécié « la qualité de l'accueil dès l'arrivée sur le centre » et 94 ont qualifié le décor de « chaleureux et confortable ».

Le concept de L'Esprit Voisin traduit donc une volonté affichée de répondre mieux aux attentes clients, telles que :

- la possibilité d'interagir facilement avec le centre grâce aux boîtes aux lettres mises en place *in situ* ou *via* les sites internet des centres commerciaux ;
- la mise à disposition d'espaces de détente pour lutter contre le micro stress ressenti ;
- la mise à disposition d'une connexion wifi gratuite sur l'ensemble du site et d'un espace dédié ;
- le développement progressif de cartes de fidélité, pour bénéficier d'avantages chez plusieurs enseignes ;
- la garantie d'un service de qualité grâce aux audits d'Excellence Opérationnelle.

La Grille d'Evaluation Interne inclura plusieurs critères relatifs à la capacité de concertation avec les citoyens, la qualité de la communication, la promotion de l'emploi local, l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, la lutte contre la précarité, la sensibilisation et la promotion du développement durable auprès du grand public.

6.4.3. ONG, Associations et collectivités territoriales

Vis-à-vis des associations et collectivités territoriales, l'approche de Mercialys est d'encourager les initiatives locales de ses centres, ces derniers étant les mieux placés, du fait de leur ancrage local, pour appréhender les enjeux à prendre en compte.
Le concept de L'Esprit Voisin dresse une ligne directrice générale qui promeut l'implication en faveur de l'activité économique locale (sourcing local des prestataires), l'accès et le retour à l'emploi (forum emploi, petites annonces, actions en faveur des entreprises locales de l'économie sociale et solidaire, etc.).

En attestent les fiches de postes des directeurs de centres commerciaux Mercialys qui incluent notamment comme mission « l'insertion du site dans la vie locale » et « le contrôle de l'Excellence Opérationnelle » du site dont ils ont la responsabilité.

La Grille d'Evaluation Interne inclura d'ailleurs plusieurs critères relatifs aux actions menées en faveur des associations locales, aux partenariats mis en place pour le développement du territoire et aux actions de promotion de la vie culturelle locale.

	2008 - 2009	Objectif 2010
Nombre de sites suivis	13	17
Nombre d'organismes ayant bénéficié d'une action	57	70
Nombre d'actions menées et retenues	204	120

Les 13 sites suivis ont mené plus de 200 actions de soutien ou de promotion de la vie locale sur la période 2008-2009. Ces actions concernent principalement des associations ou ONG agissant majoritairement dans les domaines du sport, de la santé, de la petite enfance ou de la lutte contre l'exclusion.

Sur ces 13 sites, le Téléthon et les Restos du Cœur ont par exemple bénéficié respectivement de 14 et 18 actions au cours de cette période.

La Société compte étendre le suivi de ce type d'actions à ses 17 plus grands centres d'ici fin 2010.

6.4.4. Investisseurs et analystes financiers

Le Directeur financier de Mercialys est également en charge des relations avec la communauté financière, et en particulier les investisseurs. Elle a été consultée dans le cadre de l'approche RSE de la Société, et est l'interlocutrice privilégiée des agences de notation financières et extra financières. La Direction financière de Mercialys organise chaque année une journée de visite de sites avec les investisseurs et les analystes financiers qui suivent la valeur.

En incluant la démarche RSE dans le présent Document de Référence, Mercialys souhaite notamment :

- sensibiliser, à son échelle, la sphère financière à ces nouveaux enjeux ;
- prouver son engagement actuel et présenter ses objectifs ;
- montrer pourquoi sa démarche RSE s'intègre dans le programme Alcudia/L'Esprit Voisin et constitue un choix judicieux et porteur pour la Société.

Pour toute demande d'information complémentaire relative à la démarche RSE de Mercialys, l'adresse à contacter est la suivante : **contact@mercialys.com**.

Annexes

6.4.5. Liste des 45 critères de l'Audit RSE

	Thématique	Exemple d'application
Présentation de l'information et démarche générale	Organisation générale de l'entreprise, degré d'implication de la Direction Générale	Prise en compte du Développement Durable dans la présentation de l'activité, implication de la Direction Générale dans la gestion de ces enjeux
	Lieu de l'information/accessibilité de l'information	Rapport financier, notes internes, etc.
	Nature du support	Rapport papier, rapport numérique, site internet dédié, CD-Rom, etc.
	Accessibilité aux contacts	Identification des responsables Développement Durable, Qualité Hygiène Service (QHS), etc.
	Présentation de l'activité de l'entreprise	Clarté, pédagogie, exhaustivité
	Lien de la RSE à la stratégie	Degré d'identification des enjeux RSE comme levier de valeur
	Présence d'une feuille de route	Degré d'engagements sur le moyen/long terme
	Présence d'indicateurs clés	Exhaustivité, pertinence et niveau de suivi
	Capacité d'ouverture	Dispositifs pour l'échange avec les parties prenantes
	Périmètre d'étude	Établissement et pertinence de la zone de suivi
	Relations avec la communauté financière et les institutions de place	Analystes, actionnaires, investisseurs, organismes de certifications, etc.
Enjeux environnementaux	Bureaux : Gestion de l'énergie	Sources énergétiques, consommations, etc.
	Bureaux : Gestion de l'eau	Consommation, traitement, récupération, etc.
	Bureaux : Gestion des rejets	Déchets et émissions polluantes, traitement, tri, etc.
	Bureaux : Gestion des transports	Déplacements commerciaux, etc.
	Bureaux : Autres actions notables	Formations spécifiques, concours internes, etc.
	Centres : Gestion de l'énergie	Sources énergétiques, consommations, etc.
	Centres : Gestion de l'eau	Consommation, traitement, récupération, etc.
	Centres : Gestion des rejets	Déchets et émissions polluantes, traitement, tri, etc.
	Centres : Gestion des transports	Déplacements commerciaux, etc.
	Centres : Présentation des flux	Postes à fort impact écologique, analyse de cycle de vie, etc.
	Centres : Autres actions notables	Gestion des nuisances sonores et olfactives
	Centres et bureaux : Labellisations	Reconnaissance par un organisme tiers des actions menées en faveur du Développement Durable
Enjeux sociaux et sociétaux	Bureaux (siège): Suivi des répartitions	Hommes/femmes, types de contrats, etc.
	Bureaux (siège) : Présence de document structurant	Charte de non discrimination, etc.
	Bureaux (siège) : Gestion du bien être et QHS	Suivi des conditions de travail, aménagement des postes, etc.
	Bureaux (siège) : Recrutement, formation et mobilité interne	Mode de promotion, maintien de l'employabilité, etc.
	Bureaux (siège) : Handicap et tutorat	Prise en compte dans les recrutements, programmes associés
	Bureaux (siège) : Politique stagiaire	Respect du statut, suivi, etc.
	Bureaux (siège) : Relations sociales	Échanges réguliers et suivis avec les syndicats et salariés
	Bureaux (siège) : Gouvernance	Transparence sur l'appareil décisionnel, contrôles associés et ouverture
	Bureaux (siège) : Rémunérations	Modes de rémunération des salariés, intéressement et participation
	Bureaux (siège) : Mode de management	Objectifs, gestion des équipes, ouverture au dialogue, etc.
	Centres : Bien être et QHS du consommateur	Équipements de sécurité, gestion du stress
	Centres : Respect du handicap	Accessibilité, infrastructures
	Centres : Aide au financement	Cartes de fidélité, facilités de paiement
	Centres : Relations aux enseignes	Échanges réguliers, prise en compte des préoccupations
	Centres : Relations aux prestataires	Échanges réguliers, prise en compte des préoccupations
	Centres : Ecoute du consommateur	Réclamations, attentes, ouverture au dialogue
	Centres : Prise en compte de l'implantation physique	Intégration paysagère
	Centres : Implantation économique	Impact économique et salarial sur la région/zone d'influence
	Centres : Relations aux autres commerces	Approche non concurrentielle, respect des commerces de proximité
	Centres et bureaux (siège) : Actions culturelles et sociales	Mécénat, aide au financement
	Centres et bureaux (siège) : Partenariats	Relations aux associations et ONG
	Centres et bureaux (siège) : Relations aux instances territoriales	Suivi des échanges avec les décisionnaires territoriaux

6.4.6. Définition des indicateurs clés

Indicateur	Unité	Etat d'avancement	Objectif	Documents associés	Définition
Environnement					
Consommation énergétique	GWh	Lancement prévu en 2010	Suivi de 20 sites d'ici fin 2010	PE, GPE, GEI, CCOGES	Quantité d'énergie finale achetée par Mercialys ou Sudeco pour l'utilisation des parties communes des centres
Efficacité énergétique	KWh/m²	Lancement prévu en 2010	Suivi de 20 sites d'ici fin 2010	PE, GPE, GEI, CCOGES	Quantité d'énergie finale achetée par Mercialys ou Sudeco pour l'utilisation des parties communes des centres, divisée par la surface en m² du bâti concerné
Emission de CO_2	Tonne	Lancement prévu en 2010	Bilan Carbone sur au moins 3 sites représentatifs d'ici fin 2010	PE, GPE, GEI, CCOGES	Estimation soumise à l'expertise du prestataire. L'estimation de quantité émise de CO_2 fait intervenir de nombreux facteurs, tels que le pays, le type d'énergie concerné et la consommation d'énergie
Intensité Carbone	T/m²	Lancement prévu en 2010	Bilan Carbone sur au moins 3 sites représentatifs d'ici fin 2010	PE, GPE, GEI, CCOGES	Quantité de CO_2 émis estimée divisée par la surface du bâti concerné
Consommation d'eau	M³	Lancement prévu en 2010	Suivi de 20 sites d'ici fin 2010	PE, GPE, GTGEP, GEI, CCOGES	Quantité d'eau achetée par Mercialys ou Sudeco pour le fonctionnement des centres
Production de déchets	Tonne	Lancement ultérieur	Mise en place progressive à compter de 2011	GPE, GEI, CCOGES	Quantité de déchets issus de l'activité du site et collectés
Proportion de déchets triés	%	Lancement ultérieur	Mise en place progressive à compter de 2011	GPE, GEI, CCOGES	Proportion de déchets triés issus de l'activité du site divisé par la quantité de déchets issus de l'activité du site et collecté
Social					
Répartition des salariés par tranche d'âge	%	Etabli	Mise en place du suivi	TSRH	Répartition salariale par tranche d'âge
Répartition des hommes et femmes par type de poste	%	Etabli	Maintien du suivi	TSRH	Répartition salariale par sexe et type de poste (employés, agents de maîtrise, cadres et siégeant à la Direction Générale)
Répartition des types de contrats	%	Etabli	Maintien du suivi	EH, TSRH	Répartition des employés de Mercialys par type de contrat de travail
Répartition des salariés ayant perçu un bonus	%	Etabli	Maintien du suivi	TSRH	Proportion de salariés ayant perçu un bonus
Evolution des salaires (intéressement inclus)	%	Etabli	Maintien du suivi	TSRH	Pourcentage de progression des rémunérations (intéressement inclus)
Sociétal					
Opérations citoyennes	Nombre de sessions	Lancement	Suivi de 17 sites d'ici fin 2010	CCOGES	Nombre d'actions sociales et solidaires retenues pour leur soutien financier direct ou indirect (opération de communication, etc.), par mécénat de compétence ou mise à disposition d'espace

CCOGES : Charte du Comité pour l'Optimisation de la Gestion Environnementale et Sanitaire,
EH : Enquête Hewitt,
GBPE : Guide de Bonnes Pratiques Environnementales,
GBPUP : Guide de Bonnes Pratiques sur l'Urbanisme et les Paysages,
GEI : Grille d'Evaluation Interne,
GTGEP : Guide Technique de la Gestion des Eaux Pluviales,
PE : Progiciel Enviroged,
TSRH : Tableaux de Suivi des Ressources Humaines.

Chapitre 7

Organisation du Groupe Mercialys

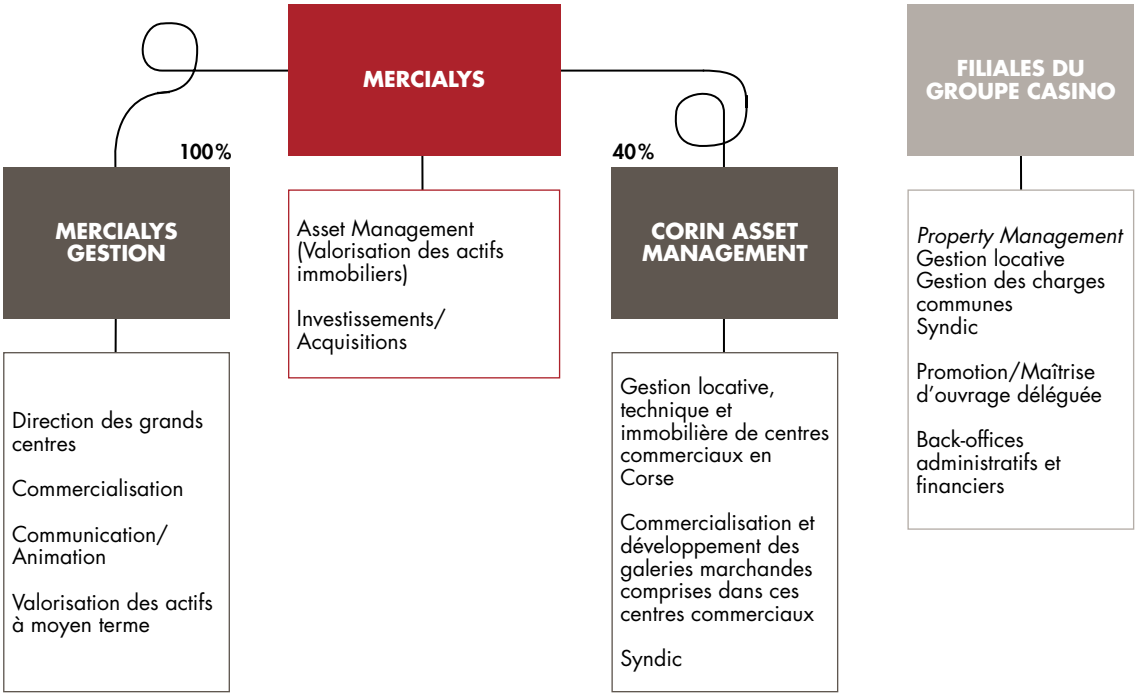
Relations avec les autres sociétés du Groupe Casino

- 7.1. Organisation opérationnelle 122
- 7.2. Relations avec les autres sociétés du Groupe Casino 123
- 7.3 Filiales et participations - Organigramme du Groupe Mercialys 130

7.1. Organisation opérationnelle

L'organisation opérationnelle de Mercialys est décrite sommairement dans le rapport du Président (voir page 86).

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



7.2. Relations avec les autres sociétés du Groupe Casino

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

- un accès privilégié aux opérations de promotion d'actif immobilier commercial conduites par le Groupe Casino (hors magasins alimentaires) et entrant dans le cadre de l'activité de la Société ;
- 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.

Les conventions suivantes ont fait l'objet de la procédure d'autorisation par le Conseil d'administration de Mercialys :

- la convention de partenariat ;
- les conventions conclues dans le cadre de l'opération d'apports réalisée au cours du 1er semestre 2009 ;
- la convention de compte courant et de gestion de trésorerie ;
- les contrats de licence de marques ; et
- la convention de prestation de conseil.

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 96 cafétérias, totalisant 95 519 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 ont été établis à partir d'un modèle type.

92 baux renouvelés par anticipation au 1er avril 2006 et au 1er avril 2009, ont une durée de douze ans et les loyers versés comportent une partie fixe indexée sur l'indice ILC (« Indice des Loyers Commerciaux ») à compter du 1er janvier 2009, correspondant au loyer minimum garanti, et une partie variable additionnelle, fonction du chiffre d'affaires du locataire. Les baux conclus avec Casino Restauration présentent des modalités identiques à celles de la plupart des baux conclus par la Société, étant toutefois entendu que les cafétérias Casino ne sont pas tenues au versement d'un dépôt de garantie de loyers. L'exonération du paiement du dépôt de garantie serait toutefois caduque en cas de sortie de la société locataire du Groupe Casino, de même que dans le cas où la participation du Groupe Casino dans le capital de la société Casino Restauration deviendrait inférieure à 80 %, ainsi qu'en cas de vente totale ou partielle du fonds de commerce de la société Casino Restauration, ou de l'une ou plusieurs de ces exploitations, à une société étrangère au Groupe Casino. En revanche, ces stipulations conserveront leur plein effet dans les cas où le bien loué deviendrait la propriété d'un tiers autre qu'une société du Groupe Casino. Les frais de gestion locative et les grosses réparations définies par les dispositions de l'article 606 du Code civil sont pris en charge par le locataire.

Par ailleurs, chaque bail comporte une clause de mobilité permettant, en cas de restructuration d'un centre, de demander le déplacement de la cafétéria.

Les autres baux diffèrent des précédents, notamment, sur les modalités suivantes :

- une durée de neuf ans ;
- prise en charge par la Société des frais de gestion locative et du paiement des grosses réparations définies par les dispositions de l'article 606 du Code civil ;
- absence de clause de mobilité.

Les loyers facturés au cours de l'exercice clos en 2009 au titre des baux consentis par le groupe à Casino Restauration se sont élevés à 12,5 millions d'euros contre 12,4 millions d'euros en 2008.

7.2.1.2. Baux conclus avec d'autres sociétés du Groupe Casino

Mercialys et ses filiales gèrent également 136 baux conclus avec diverses entités du Groupe Casino (hors Cafétérias Casino) : Distribution Casino France, Immobilière Groupe Casino, Banque du Groupe Casino, Pacam 2, Sodico 2, Poretta 2, Lion de Toga 2, Hyper Rocade 2, Floréal et SMNA, utilisant divers locaux situés dans les centres commerciaux de la Société.

Les loyers facturés au cours de l'exercice clos en 2009 au titre de ces baux étaient de 13,4 millions d'euros. Ils s'élevaient à 8,4 millions d'euros en 2008. Cette forte évolution est due à l'apport de cinq Grandes Surfaces Alimentaires louées à Distribution Casino France dans le cadre de l'opération

d'apport d'actifs réalisée au cours du premier semestre 2009. Les revenus locatifs enregistrés sur ces 5 Grandes Surfaces Alimentaires sont de 5 millions d'euros.

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

La convention de partenariat, conclue le 8 septembre 2005, expirant le 31 décembre 2010, une nouvelle convention a été régularisée le 19 mars 2009. Elle est convenue pour une durée expirant le 31 décembre 2014. A l'issue de cette période, les parties se concerteront pour convenir des conditions d'un éventuel renouvellement de la promesse de vente.

Aux termes de celle-ci :

- Mercialys bénéficie d'une option d'achat portant sur toute opération de promotion d'actif immobilier commercial développée par le Groupe Casino en France (en ce compris les DOM TOM), seul ou en partenariat avec des tiers, dans le domaine d'activité de Mercialys (galeries marchandes et moyennes surfaces, hors magasins alimentaires, ce qui exclut les hypermarchés et les supermarchés).
- Mercialys a la possibilité d'acquérir les actifs concernés ou l'entité portant l'opération de promotion particulière. Mercialys peut acquérir les actifs en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) en retenant comme taux d'actualisation le taux de capitalisation en vigueur, afin d'ajuster le prix tel que défini dans le cadre des ventes à terme. Elle peut aussi recevoir des actifs par voie d'apports en nature sous réserve des procédures usuelles en la matière.
- Le prix d'exercice de l'option est déterminé sur la base des loyers nets annuels afférents aux actifs, divisés par un taux de capitalisation, arrêté selon la typologie de l'actif concerné. En vue de tenir compte des fluctuations des conditions de marché, ces taux de capitalisation seront révisés par les parties chaque semestre.

Les taux de capitalisation applicables pour les options levées au second semestre 2009 par Mercialys, approuvés par le Conseil d'administration du 22 juillet 2009, sont les suivants :

TYPE D'ACTIF	Centres commerciaux		Retail parks		Centre ville
	France continentale	Corse et DOM TOM	France continentale	Corse et DOM TOM	
Centres régionaux/Grands centres (> 20 000 m²)	6,8%	7,4%	7,4%	7,8%	6,5%
Centres locaux de proximité (de 5 000 à 20 000 m²)	7,3%	7,8%	7,8%	8,3%	6,9%
Autres actifs (< 5 000 m²)	7,8%	8,3%	8,3%	9,0%	7,4%

Après prise en compte de l'évolution du rendement moyen des expertises du patrimoine de Mercialys au 31 décembre 2009, le Conseil d'administration du 15 février 2010 a approuvé les taux pour le premier semestre 2010 en application de cette nouvelle Convention.

Les taux de capitalisation applicables pour les options levées au premier semestre 2010 par Mercialys sont donc les suivants :

TYPE D'ACTIF	Centres commerciaux		Retail parks		Centre ville
	France continentale	Corse et DOM TOM	France continentale	Corse et DOM TOM	
Centres régionaux/Grands centres (> 20 000 m² GLA)	6,6%	7,2%	7,2%	7,6%	6,3%
Centres locaux de proximité (entre 5 000 et 20 000 m² GLA)	7,1%	7,6%	7,6%	8,1%	6,7%
Autres (< 5 000 m² GLA)	7,6%	8,1%	8,1%	8,8%	7,2%

- Ce prix d'exercice est l'objet d'un ajustement afin de tenir compte des conditions effectives auxquelles ces actifs sont commercialisés. Ainsi, s'il existe un différentiel, positif ou négatif (« *upside* »/« *downside* »), entre les loyers effectifs résultant de la commercialisation et les loyers nets annuels, le prix sera ajusté, à la hausse ou à la baisse, de 50% de la différence ainsi constatée.

S'agissant des actifs vacants à la date d'ouverture au public, le prix de ces actifs sera calculé en tenant compte de ladite vacance, sur la base des loyers prévisionnels déterminés d'un commun accord entre les Parties ou, à défaut d'accord, à dire d'expert dans les conditions de l'article 1592 du Code civil.

Pour procéder à cet ajustement, les parties retiendront la situation locative des actifs (loyers réels et vacances) telle qu'existant deux mois avant la date d'ouverture au public.

Par ailleurs, le prix sera augmenté des frais pris en charge par Casino liés à la livraison et la constitution des due diligences de cession des opérations de promotion arrêtés forfaitairement.

Dans le cadre de sa commercialisation, les droits d'entrée perçus ou négociés par Mercialys lui sont acquis sans incidence sur la détermination du prix. Si ces droits d'entrée ont été versés à Casino par les preneurs à bail, ils seront reversés à Mercialys lors du transfert de propriété.

S'agissant des surfaces non pré-commercialisées dans le cadre de la demande de CDAC, Mercialys restera maître de leur commercialisation dont elle fixera librement les conditions.

- Mercialys, lors de la levée d'option, peut demander au promoteur de faire son affaire de la commercialisation ; dans ce cas, les droits d'entrée restent acquis au promoteur et le prix des actifs est ajusté sur la base des loyers effectifs tels que résultant de la commercialisation. Mercialys peut également différer l'acquisition tant que le plancher de 85 % de la commercialisation n'est pas atteint ; à défaut d'accord entre les parties, les locaux vacants sont valorisés à dire d'expert.

- La Société pourra exercer son option dans le délai d'un mois à compter de la notification de l'obtention du permis de construire purgé de tous recours ou, en cas de recours à l'expertise, à compter de la remise du rapport de l'expert.

  Afin de permettre à la Société d'exercer au mieux son option, ses équipes seront associées le plus tôt possible à la conduite des projets susceptibles d'entrer dans le champ d'application de la convention.

  A défaut d'exercice dans les délais ci-dessus, la Société sera réputée avoir renoncé au bénéfice de son option pour l'opération concernée, Casino étant libre de conserver ou de céder librement les actifs en résultant.

  En 2009, la Société n'a exercé son option d'achat sur aucune opération.

La nouvelle Convention pourra prendre fin à la demande de Casino, Guichard-Perrachon dans l'hypothèse où la Société cesserait d'être contrôlée au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous réserve d'observer une période de préavis de 12 mois, étant néanmoins entendu que les options valablement exercées préalablement à l'expiration du préavis resteront en vigueur.

7.2.3. Activités de *Property Management*

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

Créée en 1988, Sudeco est spécialisée dans l'activité de gestion locative et d'administration de biens. Elle intervient à titre principal pour le compte de la Société et le Groupe Casino (à hauteur d'environ 90 %), ainsi que pour d'autres clients propriétaires de galeries marchandes (à hauteur d'environ 10 %), principalement des investisseurs institutionnels. A ce jour, la quasi-totalité des actifs de la Société est gérée par Sudeco.

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

Dans le cadre de l'activité de gestion administrative des charges communes, des contrats de mandat ont également été conclus entre la Société et Sudeco.

Ces contrats, également conclus par site, donnent mandat à Sudeco afin de procéder à une répartition des charges générales et particulières communes des locataires permettant à la Société de refacturer à chaque locataire la part qui lui revient. Sudeco (I) établit le budget prévisionnel des charges et procède à leur recouvrement, (II) participe à la négociation

et à l'élaboration des contrats signés avec des prestataires de services, (III) assure le suivi et la réalisation des prestations, (IV) souscrit aux contrats obligatoires (contrôle sécurité incendie, vérification des installations électriques), et (V) procède à l'arrêté des comptes en fin d'année. Sudeco représente également la Société au sein de l'Association des commerçants ou du GIE et participe, lorsqu'elle en a été chargée par l'association ou le GIE, à l'animation du centre.
Sudeco fournit également à la Société un certain nombre de prestations particulières, notamment la surveillance et l'exécution des travaux exceptionnels et des grosses réparations.

Au titre de ses prestations de gestion et d'administration courante, Sudeco perçoit une rémunération correspondant à un pourcentage du budget annuel. Pour la gestion des travaux, Sudeco perçoit une rémunération fixée selon un barème prenant en compte le type de travaux.

La rémunération due à Sudeco en cas de modification du règlement de jouissance, du règlement intérieur ou de tout autre document visant à réglementer la vie dans un centre commercial, fait l'objet d'une facturation d'honoraires distincte.

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

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

Chacun des mandats est conclu entre la Société et Sudeco pour une durée initiale d'un an, renouvelable, à défaut de résiliation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception et moyennant un délai de prévenance de trois mois.

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

Les honoraires versés par la Société à Sudeco en 2009 au titre de ses diverses missions se sont élevés à 5,0 millions d'euros contre 4,4 millions d'euros en 2008, soit une hausse de 13 % environ liée principalement à la hausse des loyers facturés.

7.2.4. Convention de prestations de services avec Casino

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

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

7.2.4.1. Prestations de services

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

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

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

7.2.4.2. Rémunération des prestations

L'exécution des prestations en matière juridique et fiscale, ressources humaines, assurances, comptabilité, consolidation, centralisation, contrôle de gestion, gestion de trésorerie et informatique (hors études et développements spécifiques et hors gestion du parc micro) 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 2009, le montant des prestations facturées s'élève à 716 milliers d'euros, hors taxes contre 686 milliers d'euros pour 2008. La variation du montant des prestations entre 2008 et 2009 s'explique par l'évolution liée à l'accroissement de l'activité de la Société et des équipes supports (Casino Services : +20 milliers d'euros en 2009).

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

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

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

7.2.4.3. Résiliation

La Société peut, à tout moment, résilier cette Convention de Prestations de Services, sans indemnité à sa charge, sous réserve d'observer un préavis de six mois. Ce délai sera porté à douze mois dans l'hypothèse où l'arrêt d'une prestation entraînerait, à la charge de Casino, l'obligation de prendre des mesures particulières nécessaires à la réversibilité de la prestation concernée.

A l'exception des durées particulières qui seraient convenues au cas par cas, cette convention restera en vigueur tant que la Société demeurera une entité contrôlée au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Dans l'hypothèse où Casino perdrait le contrôle de la Société, Casino pourra résilier cette convention sous réserve d'observer une période de préavis de douze mois.

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

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

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

Cette convention a fait l'objet d'un avenant conclu le 15 avril 2009 stipulant que la société Mercialys a également la possibilité d'utiliser ce compte pour le financement à court terme de son activité, dans la limite d'un solde débiteur de 50 millions d'euros, rémunéré au taux de l'EONIA majoré de 50 points de base.

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

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

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 Alcudia Promotion

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

Dans le cadre du contrat, Mercialys Gestion 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.

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.

Par avenant du 23 juillet 2008, la société Alcudia Promotion a été substituée à la société IGC Promotion dans ses droits et obligations au titre de la convention de prestation de conseil et la rémunération due à la société Mercialys Gestion a été augmentée de 3 % pour être fixée à 1 443 030 euros hors taxe, dont 322 390 euros supportés par Mercialys, avec effet au 8 février 2008.

Par avenant du 7 décembre 2009, la rémunération due à la société Mercialys Gestion a été augmentée de 1 % pour la fixer à 1 457 460 euros hors taxe, dont 325 614 euros supportés par Mercialys, avec effet au 1er janvier 2009.

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

7.2.9. Conventions conclues dans le cadre de l'opération d'apports à Mercialys d'un portefeuille d'actifs immobiliers et de participations immobilières détenus par différentes sociétés du Groupe Casino

Le principe de l'opération était de placer Mercialys dans une situation de risque similaire à celle de la Convention de Partenariat avec le Groupe Casino.

Dans le cadre de l'opération d'apport réalisée au cours du premier semestre 2009, divers contrats et garanties ont été conclus, notamment entre Mercialys, les sociétés apporteuses, les sociétés dont les titres lui ont été apportés, IGC Services et Alcudia Promotion, en plus des déclarations et garanties usuelles et spécifiques à chaque risque identifié (propriété, autorisations, fiscalité…) figurant dans les traités d'apport.

Ces conventions, détaillées ci-après, visent essentiellement les actifs composant les lots 2 (extensions de galeries commerciales en développement) et 3 (lots de surfaces de vente ou de réserve d'hypermarchés devant être transformés en extension de galeries commerciales) et permettent de faire supporter la quasi-totalité des risques de développement au titre desdits programmes de construction et projets de réaménagement par l'apporteur ou par Casino, Mercialys supportant uniquement le risque lié à la commercialisation, conformément aux dispositions de la Convention de partenariat.

Pour les actifs du lot 2, des contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée, « *binding* » et prépayés, ont ainsi été conclus avec la société IGC Services, pour contregarantir les engagements pris par cette dernière en qualité de maître d'ouvrage délégué, concernant le coût et les délais de réalisation des travaux.

Pour les actifs du lot 3, des contrats de promotion immobilière ont également été conclus avec IGC Services, dont le prix a été déduit des apports en valeur actualisée.

Pour ces mêmes actifs, les conventions d'occupation précaire conclues avec la société l'Immobilière Groupe Casino garantissent le paiement de loyers à Mercialys jusqu'à l'ouverture au public.

Les risques résiduels liés à l'opération de promotion font l'objet d'une garantie autonome de bonne fin consentie par les sociétés apporteuses, emportant garantie de versement des sommes nécessaires à la réalisation des programmes et garantie financière en cas de dépassement des délais. Mercialys bénéficie également d'une option de vente conditionnelle à Casino, portant sur ces actifs, en cas de non réalisation de l'opération de promotion.

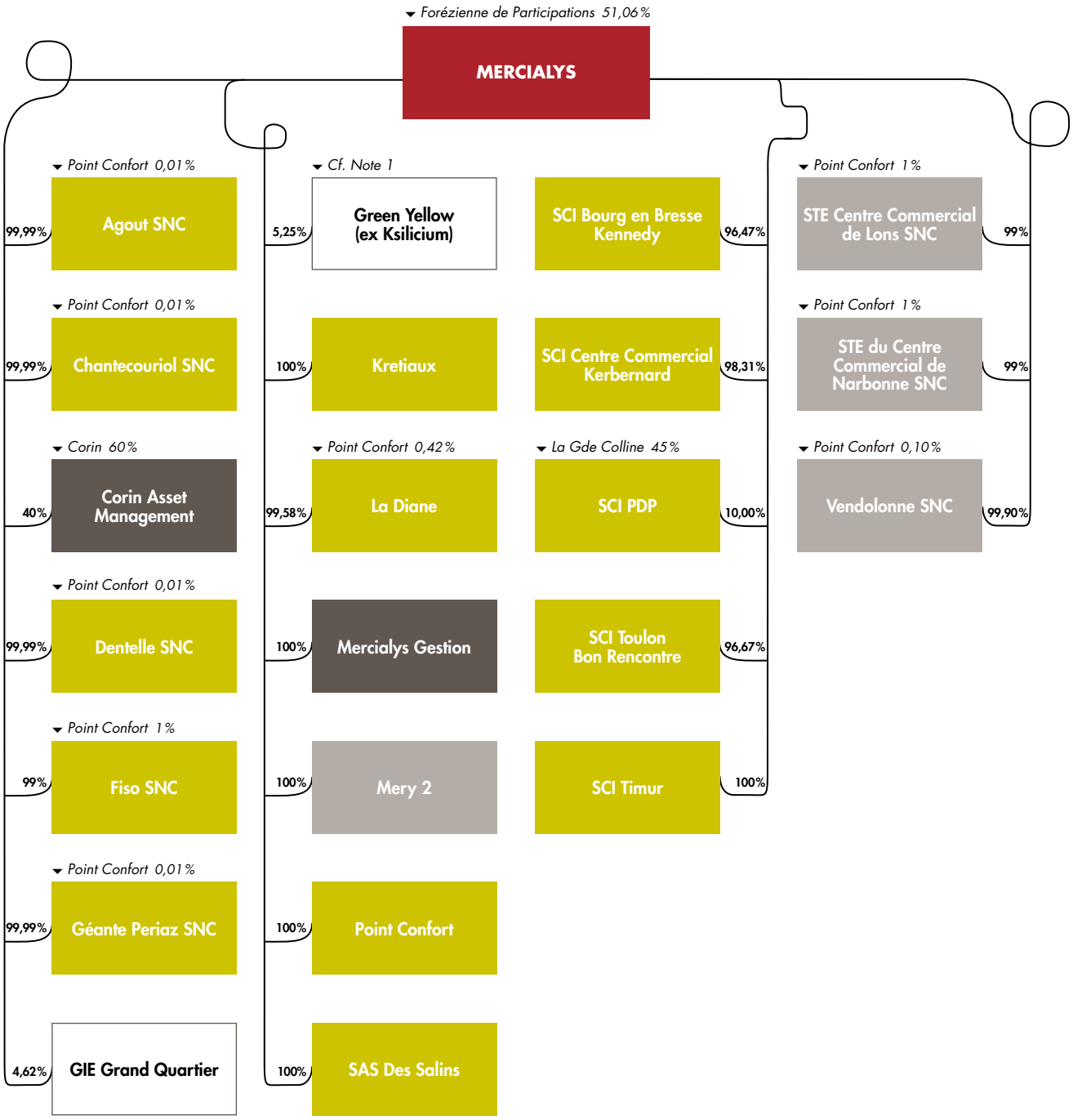
7.2.10. AFUL

Dans le cadre des opérations d'apports réalisées en octobre 2005, un très grand nombre d'actifs apportés par L'Immobilière Groupe Casino font l'objet de divisions en volumes. Chaque membre de l'AFUL (« Association Foncière Urbaine Libre ») dispose d'un nombre de voix proportionnel aux surfaces existantes dans le volume dont il est propriétaire. Suivant la nature des décisions à prendre, l'Assemblée statue à la majorité simple, la majorité absolue, la majorité des deux tiers des voix ou à l'unanimité. Les décisions de l'Assemblée générale sont en principe prises à la majorité simple, c'est-à-dire à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés.

Cependant, la décision d'autorisation d'installation d'une enseigne ou d'une antenne ou d'instauration d'un stationnement payant sur le parc de stationnement est prise à la majorité absolue des voix appartenant à tous les membres de l'AFUL. A défaut de décision prise à la majorité absolue, il pourra être tenu une nouvelle Assemblée statuant à la majorité simple. Les décisions relatives aux travaux d'amélioration, à la création d'équipements nouveaux, à l'extension du parking ou l'amélioration des accès extérieurs au parking ou à l'action en exécution forcée des dispositions, autres que le recouvrement des charges, de l'état descriptif de division en volumes ou du règlement intérieur du centre commercial, sont prises à la majorité des membres de l'AFUL représentant au moins les deux tiers des voix. La décision relative à la modification de ces deux actes est également prise à la majorité des deux tiers. Enfin, la modification de la répartition des charges, autre que résultant d'une modification de la consistance d'un volume, est prise à l'unanimité des voix des membres de l'AFUL.

7.3. Filiales et participations - Organigramme du Groupe Mercialys

L'organigramme ci-dessous présente la structure du Groupe Mercialys. 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.



Note 1
Casino, Guichard-Perrachon : 80,56 %
Vindemia : 12,33 %
L'Immobilière Groupe Casino : 1,86 %

- Société de prestation de service
- Société immobilières
- Holding
- Sociétés diverses

En 2009, la totalité moins une des parts sociales composant le capital social des SNC Agout, SNC Chantecouriol, SNC Dentelle, SNC Géante Périaz, SNC Vendolonne et SCI Timur ainsi que la totalité des actions composant le capital social de la SAS des Salins, ont été apportés à la Société par différentes sociétés du Groupe Casino.

Mercialys a également souscrit en 2009 à 5,25% au capital de la société GreenYellow (ex KSILICIUM).

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.

La société Mercialys Gestion a conclu le 25 juillet 2007 une convention de prestation de conseil avec les sociétés Mercialys, L'Immobilière Groupe Casino et IGC Promotion. Par avenant du 23 juillet 2008, la rémunération due à la société Mercialys Gestion a été augmentée de 3% pour être fixée à 1 443 030 euros hors taxe, avec effet au 8 février 2008.
Par avenant du 7 décembre 2009, la rémunération due à la société Mercialys Gestion a été augmentée de 1% pour la fixer à 1 457 460 euros hors taxe, avec effet au 1er janvier 2009.
Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009, la Société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 6 210 milliers d'euros contre 5 434 milliers d'euros au 31 décembre 2008, représentant une hausse de 14,3% liée au développement de prestations réalisées par Mercialys Gestion pour le compte de ses clients (prestations de services, prestations de conseil et études).
Le bénéfice de l'exercice 2009 ressort à 33 milliers d'euros contre 21 milliers d'euros au 31 décembre 2008.

7.3.1.2. Point Confort

Cette filiale loue l'ensemble commercial dont elle est propriétaire à Antibes à la société Conforama et détient des lots de copropriété à Paris Masséna, Paris rue Saint Didier, Cholet et Villenave d'Ornon .

Elle détient également une participation dans les sociétés La Diane, Fiso SNC, Société du Centre Commercial de Lons SNC, Société du Centre Commercial de Narbonne SNC, SNC Agout, SNC Chantecouriol, SNC Dentelle, SNC Géante Périaz, SNC Vendolonne et SCI Timur.

Au 31 décembre 2009, le chiffre d'affaires hors taxes est de 722 milliers d'euros contre 611 milliers d'euros au 31 décembre 2008 et le résultat est bénéficiaire de 538 milliers d'euros contre 411 milliers d'euros au 31 décembre 2008.

La hausse du chiffre d'affaires et du résultat de Point Confort s'explique par l'impact des acquisitions de Cholet et Villennave d'Ornon, l'extension du parking et l'impact de l'indexation des loyers du Conforama d'Antibes.

7.3.1.3. La Diane

Cette filiale loue les surfaces commerciales dont elle est propriétaire au sein d'un ensemble immobilier à usage de centre commercial à Béziers (34). Elle est également propriétaire de lots au sein d'ensembles immobiliers situés à Paris (13e), Boulevard Masséna et à Paris (16e), rue Saint-Didier.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, la Société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes d'un montant de 1 046 milliers d'euros contre 1 040 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent. Le bénéfice réalisé s'élève à 881 milliers d'euros contre 942 milliers d'euros en 2008 du fait d'une augmentation des charges locatives nettes pour le centre commercial de Béziers.

7.3.1.4. SCI Centre Commercial Kerbernard

Cette filiale est propriétaire de la majeure partie des volumes constituant la galerie marchande du centre commercial Géant de Brest (29) ainsi que les parkings. La SCI Centre Commercial Kerbernard a obtenu un permis de construire pour la restructuration et l'extension de la galerie marchande en date du 31 août 2008. Les travaux sont en cours de réalisation et l'ouverture au public est prévue au mois de mai 2010.

En 2009, les revenus locatifs bruts de la Société se sont élevés à 1 825 milliers d'euros contre 1 943 milliers d'euros en 2008 représentant une variation de 6% liée principalement au départ d'un locataire et au lancement des travaux de rénovation et de restructuration au sein du centre commercial qui génèrent de la vacance dite « stratégique ». Le résultat net s'élève à 1 533 milliers d'euros contre 2 054 milliers d'euros en 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 2009, les revenus locatifs bruts se sont élevés à 238 milliers d'euros contre 220 milliers d'euros en 2008, représentant une variation de 8,2 %. Le résultat net de l'exercice ressort à 196 milliers d'euros contre un résultat de 175 milliers d'euros en 2008 du fait d'une hausse du loyer variable en 2009 de 22 milliers d'euros.

7.3.1.6. SCI Bourg en Bresse Kennedy

Cette filiale est propriétaire, à Bourg-en-Bresse (01), de terrains ainsi que du supermarché Casino et de la moyenne surface qui y sont édifiés.
Les revenus locatifs bruts de la Société s'élèvent à 268 milliers d'euros contre 260 milliers d'euros en 2008, soit une hausse de 3 %. Le résultat net s'établit à 111 milliers d'euros contre un résultat de 64 milliers d'euros au 31 décembre 2008.

7.3.1.7. Mery 2

Cette société a été constituée le 31 janvier 2007.

Elle est détenue à 100% par Mercialys et a une activité de holding. Elle détient une participation dans la S.C.I. Pessac 2 et la S.C.I. G.M. Geispolsheim, société détenue à parts égales par Mery 2 et l'Union des Coopérateurs d'Alsace. Fin 2009, l'Union des Coopérateurs d'Alsace a apporté à la S.C.I. G.M. Geispolsheim la galerie marchande du Centre Commercial Leclerc de Geispolsheim ainsi que l'emprise de la future extension de ladite galerie marchande en rémunération de laquelle l'Union des Coopérateurs d'Alsace a reçu 881 472 parts sociales (le capital de la SCI étant augmenté de 8 814 720 euros pour être porté à 8 816 320 euros). Sur ces 881 472 parts, l'Union des Coopérateurs d'Alsace a cédé 440 736 parts à Mery 2 fin 2009 afin que Mery 2 continue de détenir 50% du capital et des droits de vote de la SCI.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, elle a réalisé une perte de - 3 milliers d'euros contre une perte de - 7 milliers d'euros au 31 décembre 2008.

7.3.1.8. Fiso SNC

Cette filiale, entrée dans le groupe le 30 juillet 2008, loue les biens immobiliers dont elle est propriétaire au sein de la galerie marchande du centre commercial d'Istres. La galerie marchande compte 26 locaux commerciaux et doit faire l'objet d'une extension de 844 m² GLA, autorisée par décision de la CDEC du 3 juin 2008, devant permettre la création de 6 boutiques supplémentaires. Elle est également propriétaire de lots au sein d'ensembles immobiliers situés à Paris (13e), boulevard Masséna et à Paris (16e), rue Saint-Didier.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, la Société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes d'un montant de 850 milliers d'euros contre 507 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent. Le bénéfice réalisé s'élève à 655 milliers d'euros contre un bénéfice de 266 milliers d'euros au 31 décembre 2008. L'exercice clos au 31 décembre 2008 ayant eu une durée exceptionnelle de 9 mois, ces chiffres ne sont pas comparables.

7.3.1.9. Société du Centre Commercial de Lons SNC

La SNC du Centre Commercial de Lons, entrée dans le groupe le 30 juillet 2008, loue les biens immobiliers dont elle est propriétaire au sein de la galerie marchande du centre commercial de Pau Lons. Le terrain et le centre commercial qui y est édifié font l'objet d'un bail à construction arrivant à échéance en 2087. La galerie marchande compte 26 locaux commerciaux. Elle est également propriétaire de lots au sein d'ensembles immobiliers situés à Paris (13e), boulevard Masséna et à Paris (16e), rue Saint-Didier.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, la Société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes d'un montant de 542 milliers d'euros contre 332 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent. Le bénéfice réalisé s'élève à 315 milliers d'euros contre un bénéfice de 311 milliers d'euros au 31 décembre 2008. L'exercice clos au 31 décembre 2008 ayant eu une durée exceptionnelle de 9 mois, ces chiffres ne sont pas comparables.

7.3.1.10. Société du Centre Commercial de Narbonne SNC

Cette filiale, entrée dans le groupe le 30 juillet 2008, loue les biens immobiliers dont elle est propriétaire au sein de la galerie marchande du centre commercial de Narbonne.
Cette galerie a fait l'objet d'une extension en 2008 représentant une surface supplémentaire de 876 m², soit 5 boutiques supplémentaires. La galerie compte désormais au total 27 locaux commerciaux. Elle est également propriétaire de lots au sein d'ensembles immobiliers situés à Paris (13e), boulevard Masséna et à Paris (16e), rue Saint-Didier.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, la Société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes d'un montant de 1 076 milliers d'euros contre 685 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent.
Le bénéfice réalisé s'élève à 680 milliers d'euros contre un bénéfice de 355 milliers d'euros au 31 décembre 2008. L'exercice clos au 31 décembre 2008 ayant eu une durée exceptionnelle de 9 mois, ces chiffres ne sont pas comparables.

7.3.1.11. Kretiaux

La société Kretiaux, entrée dans le groupe le 18 septembre 2008, est propriétaire de 4 lots dépendant d'un ensemble immobilier sis à Paris (16e), 6 rue de Belles Feuilles. Elle est également propriétaire d'un lot de copropriété à usage de local commercial au sein d'un ensemble immobilier situé à Paris (13e), boulevard Masséna.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, la Société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes d'un montant de 3 milliers d'euros contre 65 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent en raison de la vacance liée aux travaux de la galerie marchande.
Le bénéfice réalisé s'élève à 45 milliers d'euros contre une perte de - 53 milliers d'euros au 31 décembre 2008. L'exercice clos au 31 décembre 2008 ayant eu une durée exceptionnelle de 9 mois, ces chiffres ne sont pas comparables.

7.3.1.12. SAS des Salins

La SAS des Salins est propriétaire de terrains situés sur la Commune de Montmorot (Jura), rue des Salines, sur lesquels un retail park de 7 000 m² SHON devrait être développé, à proximité directe de l'hypermarché Géant Casino.
Pour la réalisation de ce projet, elle a obtenu une autorisation de la CDAC en date du 25 juin 2007, un permis de construire en date du 16 octobre 2008 et un permis de construire modificatif en date du 12 janvier 2010. Les travaux sont en cours de réalisation.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, la Société a réalisé une perte de - 76 milliers d'euros contre une perte de - 49 milliers d'euros au 31 décembre 2008.

7.3.1.13. SCI Timur

Immocio, la société Mercialys et la société Timur sont propriétaires de volumes et des constructions qui constituent le centre commercial Sainte-Marie Duparc situé Rond-Point Duparc sur la commune de Sainte-Marie (La Réunion).

- Concernant Immocio : volumes comprenant un hypermarché, la caisse centrale, les bureaux et locaux annexes et techniques ;
- Concernant Mercialys : volumes comprenant une galerie marchande et la station-service ;
- Concernant la société Timur : volumes comprenant le parc stationnement, le tréfonds et le surplomb.

La société Timur est donc propriétaire d'un terrain situé en bordure du Centre Commercial.

Elle a commencé sur ce terrain la construction d'un nouvel ensemble commercial d'une surface GLA d'environ 8 500 m², incluant des surfaces à destination de services et de restauration, et des surfaces à destination de commerces en conformité avec l'autorisation d'exploitation commerciale obtenue le 11 décembre 2006, portant sur la création d'une surface de vente de 5 990 m².

En vue de la réalisation de l'Extension, la société Timur a obtenu une autorisation d'exploitation commerciale en date du 11 décembre 2006 ainsi qu'un permis de construire en date du 30 janvier 2009. Les autorisations sont à ce jour définitives et les travaux ont démarré en août 2009. Cette extension devrait être livrée et ouverte au public en octobre 2010.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, la Société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes d'un montant de 32 milliers d'euros contre 48 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent. La perte réalisée s'élève à - 526 milliers d'euros contre une perte de - 1 281 milliers d'euros au 31 décembre 2008.

7.3.1.14. SNC Agout

La société Agout est propriétaire d'un volume dépendant d'un ensemble immobilier à usage commercial situé à Castres (Tarn), route de Mazamet, au sein duquel elle projette de réaliser une extension de la galerie marchande permettant la création de 2 358 m² GLA de boutiques.
Pour la réalisation de ce projet, elle a obtenu une autorisation de la CDAC en date du 1er septembre 2007 et un permis de construire en date du 7 octobre 2008.
Les travaux sont en cours de réalisation et l'ouverture au public est prévue au mois de mai 2010.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, la Société a réalisé une perte de - 18 milliers d'euros contre une perte de - 33 euros au 31 décembre 2008.

7.3.1.15. SNC Chantecouriol

La société Chantecouriol est propriétaire de volumes dépendant d'un ensemble immobilier situé à Valence (Drôme), avenue de Provence, au sein desquels une extension de la galerie marchande devrait être réalisée, permettant la création de 1 290 m² GLA de boutiques.
Pour la réalisation de ce projet, elle a obtenu une autorisation de la CDAC en date du 18 janvier 2008 et un permis de construire en date du 15 mai 2009. Une nouvelle demande de permis de construire a été déposée en date du 27 octobre 2009.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, la Société a réalisé une perte s'élevant à - 6 milliers d'euros contre une perte de - 853 euros au 31 décembre 2008.

7.3.1.16. SNC Dentelle

La société Dentelle est propriétaire de diverses parcelles de terrain situées sur les Communes du Puy-en-Velay (Haute-Loire), lieudit Bonnassou et Vals-Pres-le-Puy (Haute-Loire), lieudit Le Chambon, sur lesquelles est envisagée la création d'un retail park de 6 100 m² SHON (Surface Hors Œuvre Nette) à proximité directe de l'hypermarché Géant Casino.
Pour la réalisation de ce projet, elle a obtenu une autorisation de la CDAC en date du 26 mai 2008 et deux permis de construire, en date du 28 novembre 2008.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, la Société a réalisé une perte s'élevant à - 27 milliers d'euros contre une perte de - 988 euros au 31 décembre 2008.

7.3.1.17. SNC Geante Periaz

La société Geante Periaz est propriétaire de volumes dépendant d'un ensemble immobilier situé à Seynod (Haute-Savoie), lieudit Chemin de Périaz, au sein desquels doit être développée une extension de la galerie marchande permettant la création de 4 912 m² GLA de boutiques.

Pour la réalisation de ce projet, elle a obtenu une autorisation de la CDAC en date du 29 février 2008 et un permis de construire en date du 9 septembre 2008. Les travaux sont en cours de réalisation et l'ouverture au public est prévue au mois d'octobre 2010.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, la Société a réalisé une perte de - 15 milliers d'euros contre une perte de - 190 euros au 31 décembre 2008.

7.3.1.18. SNC Vendolonne

La société Vendolonne SNC est propriétaire d'un volume dépendant d'un ensemble immobilier situé à Chateau d'Olonne (Vendée), au sein duquel devrait être réalisée une extension de la galerie marchande permettant la création de 1 342 m² GLA de boutiques.
Pour la réalisation de ce projet, elle a obtenu une autorisation de la CDAC en date du 9 octobre 2008 et un permis de construire en date du 2 avril 2009.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, la Société a réalisé une perte de - 4 milliers d'euros contre un bénéfice de 856 milliers d' euros au 31 décembre 2008.

7.3.2. Participations

7.3.2.1. Corin Asset Management

Cette société est détenue par Mercialys en partenariat avec la société Corin qui détient 60 % du capital.

Elle assure la gestion locative, technique et immobilière des cinq centres commerciaux corses dont Mercialys a acquis 60% des droits immobiliers indivis en décembre 2006 et janvier 2007. Elle assure également la commercialisation et le développement des galeries marchandes comprises dans ces centres commerciaux ainsi que la gérance de l'indivision existant entre Corin et la Société.

La Société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 819 milliers d'euros contre un chiffre d'affaires de 847 milliers d'euros au 31 décembre 2008. Le bénéfice réalisé s'élève à 64 milliers d'euros contre un bénéfice de 47 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent.

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

Chapitre 8
Analyse et couverture des risques

- 8.1. Facteurs de risques 135
- 8.2. Assurances et couverture des risques 144

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 et du Contrôle Interne Groupe, ainsi que du Comité de Gestion des Risques (COGER) qui a intégré les attributions jusqu'alors dévolues à la Direction de la Prévention. La Direction de l'Audit Interne Groupe a notamment pour mission d'identifier et de prévenir les risques, anomalies ou irrégularités dans la gestion des affaires du groupe et de procéder à des préconisations pertinentes. La Direction du Contrôle Interne Groupe a pour mission de promouvoir la mise en place du dispositif de contrôle interne permettant de répondre aux risques et enjeux liés aux activités du groupe. Le COGER, où siègent des représentants experts du groupe et des consultants externes, a pour mission, d'une part, de contrôler la maîtrise des problématiques de sécurité au sens large et de crise de toute nature au sein du Groupe Casino et notamment de Mercialys, et d'autre part, plus spécifiquement, de rechercher et d'identifier, dans tous les domaines d'activité du groupe, les pratiques, situations et comportements qui sont de nature à mettre en cause la responsabilité juridique, civile, commerciale et pénale des personnes physiques et morales qui composent le Groupe Casino et de proposer les mesures correctives éventuelles à mettre en œuvre.

Une provision est comptabilisée lorsque le groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé dont le montant peut être estimé de manière fiable et dont l'extinction devrait se traduire par une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques pour le groupe.

8.1.1. Risques de marché

La gestion du risque financier est décrite à la note 3.19. 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 (j) et 3.17. 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 de change

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

8.1.1.3. Risques sur action

Dans le cadre de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée générale (cf. partie « 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 28 février 2010, soit 195 477 titres, la sensibilité du résultat à une baisse de 10% du cours de l'action Mercialys est non significative à l'échelle du résultat net de la Société.

La Société a affecté la somme de 11 400 000 euros au compte de liquidité mis en œuvre le 20 février 2006.

8.1.1.4. Risques sur matières premières

Compte tenu de son activité, la Société n'est pas affectée par l'évolution du prix des matières premières.

8.1.2. Risques de liquidité

Mercialys n'a pas de risque de liquidité à court terme.

Ci-après l'échéancier des dettes financières (hors concours bancaires courants) au 31 décembre 2009 :

31 décembre 2009 (en milliers d'euros)	**A moins d'un an**	**Entre un et cinq ans**	**A plus de cinq ans**	**Total**
Valeur non actualisée	2 201	7 222	–	9 423
Valeur actualisée	1 739	7 357	–	9 096

Au 31 décembre 2009, la trésorerie nette ressortait à 67,9 millions d'euros.

Dans le cadre de la Convention de Compte Courant et de Gestion de Trésorerie mise en place avec la société Casino, Guichard-Perrachon, Mercialys a la possibilité d'utiliser ce compte pour le financement à court terme de son activité, dans la limite d'un solde débiteur de 50 millions d'euros, rémunéré au taux de l'EONIA majoré de 50 points de base. Ce compte courant est rémunéré au taux de l'EONIA majoré de 10 points de base si le solde est créditeur.

8.1.3. Risques de crédit et/ou de contrepartie

Compte tenu de la nature de l'activité de la Société et de la typologie de ses clients (généralement de grandes enseignes de la distribution), le risque d'impayés n'est pas considéré comme significatif. Le taux de recouvrement du quittancement annuel 2009 s'est ainsi établi à 98,3% au 31 décembre 2009.

Par ailleurs, les 5 premiers et les 10 premiers locataires (hors filiales du Groupe Casino) de la Société représentaient respectivement environ 9% et 14% des loyers bruts totaux 2009 de la Société en base annualisée, écartant ainsi tout risque de dépendance.

8.1.4. Risques opérationnels

8.1.4.1. Risques liés à l'environnement économique

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

- la conjoncture économique générale est susceptible d'encourager ou au contraire de freiner la demande de nouvelles surfaces commerciales, et donc le besoin de développement du parc de centres commerciaux de la Société (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 ; cependant et en dépit de la conjonture économique, le taux de vacance est resté à un niveau faible en 2009 (2,3% au 31 décembre 2009 contre 2% au 31 décembre 2008) et le nombre de défaillances reste très limité (10 liquidations sur 2 628 baux ont été constatées au cours de ce même exercice) ;
- la part variable des loyers (1,57% du montant total des loyers facturés par la Société pour l'exercice 2009) 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.

8.1.4.2. Risques liés à l'offre et à la demande d'actifs 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.

8.1.4.3. Risques liés aux acquisitions

L'acquisition de biens immobiliers, et tout particulièrement de centres commerciaux, comporte un certain nombre de risques afférents à l'évaluation : (I) des avantages, des faiblesses et du potentiel de rendement locatif de tels actifs, (II) des effets à court terme sur les résultats opérationnels de la Société, (III) de la mobilisation des dirigeants et personnes clés sur de telles opérations, et (IV) des risques liés à la découverte de problèmes inhérents à ces acquisitions (surfaces de vente exploitées supérieures à celles autorisées, présence de substances dangereuses ou toxiques, problèmes environnementaux). D'autres risques sont également attachés à de telles opérations, notamment la mauvaise évaluation de la valeur de ces actifs et la non-réalisation des objectifs de rentabilité locative et de taux d'occupation des centres commerciaux ainsi acquis.

Mercialys ne peut en outre garantir que de telles opportunités d'acquisitions se présenteront. 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.

8.1.4.4. Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

Le portefeuille de Mercialys est évalué chaque semestre. (cf. 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.

La Société publie chaque semestre la valeur d'expertise de son patrimoine.

8.1.4.5. Risques liés au niveau des taux d'intérêt

La valeur des actifs de Mercialys est influencée par le niveau des taux d'intérêt. En effet, ces derniers déterminent en partie les taux de rendement appliqués par les experts immobiliers aux loyers d'immeubles à usage commercial. Une hausse significative des taux d'intérêt aurait ainsi pour conséquence une baisse de la valeur d'expertise du patrimoine de la Société.

Elle entraînerait, en outre, un surenchérissement du coût de financement des investissements.

La valorisation du patrimoine immobilier de Mercialys au 31 décembre 2009 était de 2 437,2 millions d'euros, droits inclus, pour une valeur locative d'expertise de 149,9 millions d'euros.

Le taux de capitalisation moyen des biens donnés en location, qui correspond au rapport entre la valeur locative d'expertise et la valeur vénale du patrimoine, droits inclus, et qui permet de mesurer la rentabilité des immeubles de placement, ressortait ainsi à 6,1 % au 31 décembre 2009.

Une remontée limitée des taux de capitalisation n'aurait pas de conséquence immédiate sur le résultat de la Société en raison, notamment :

- de la comptabilisation des actifs suivant la méthode du coût historique. La variation annuelle de leur valeur vénale n'est donc pas comptabilisée dans le résultat de l'année de Mercialys ;
- de l'écart entre la valeur nette comptable portée au bilan de la Société et la valeur vénale des actifs qui était supérieur à 54 % de la valeur au bilan de ces actifs au 31 décembre 2009.

Une étude de sensibilité simulant l'hypothèse d'une remontée des taux de 50 points de base est ainsi disponible dans l'annexe 3.7. b relative aux immeubles de placement.

8.1.4.6. Risques liés à l'environnement concurrentiel

Dans la conduite de ses activités, la Société est confrontée à de nombreux acteurs, en particulier dans le cadre de son activité patrimoniale. Elle fait également face à une situation concurrentielle dans le cadre de son activité locative.

Dans le cadre de son activité patrimoniale, Mercialys se trouve en concurrence avec de nombreuses sociétés foncières cotées, tant françaises (Klépierre et Unibail-Rodamco), qu'européennes (Eurocommercial Properties ou Corio) qui disposent d'actifs significatifs en France, ainsi qu'avec de nombreux grands investisseurs institutionnels (banques, assurances, ...) ou encore des opérateurs indépendants. Certains de ces concurrents disposent d'une surface financière et d'un patrimoine plus important, d'une capacité de promotion propre, et bénéficient, dans certains cas, d'une meilleure implantation régionale ou locale que la Société. Ces atouts offrent aux plus grands intervenants sur le marché la possibilité de répondre à des appels d'offres concernant des opérations de promotion ou des acquisitions d'actifs à fort potentiel de rentabilité à des conditions de prix ne correspondant pas nécessairement aux critères d'investissement que la Société s'est fixés.

Dans le contexte actuel du marché de l'immobilier commercial et de concurrence multiple et féroce, Mercialys peut ne pas être à même de mener à bien sa stratégie de développement, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur sa croissance, sur son activité et ses résultats futurs.

Dans le cadre de son activité locative, la Société est également confrontée à une concurrence importante provenant de centres commerciaux régionaux de grande taille, de parcs d'activités, de moyennes ou grandes surfaces de discount implantées en périphérie des villes, ou encore de nombreuses galeries marchandes de centre-ville exploitées par des sociétés concurrentes et situées sur une zone de chalandise étendue se confondant parfois avec celle couverte par ses propres centres commerciaux. Certaines enseignes de la grande distribution concurrentes de Casino ou certains centres commerciaux détenus par ses concurrents peuvent exercer une attraction plus importante que celle de Casino sur des enseignes locataires à fort potentiel de rentabilité et plus généralement sur la clientèle. Ces différents facteurs sont susceptibles d'affecter le chiffre d'affaires de ses galeries marchandes, leurs perspectives de développement et de résultats, ainsi que les revenus locatifs et les résultats qu'elles génèrent pour la Société.

Par ailleurs, le développement ces dernières années de nouvelles formes de concurrence représentées par les sites Internet d'achats de produits en ligne peut affecter le chiffre d'affaires réalisé par certains de ses locataires et, par conséquent, les revenus de la Société dans la mesure où une part des loyers perçus dépend du chiffre d'affaires réalisé par le locataire.

8.1.4.7. Risques liés à la commercialisation des sites

Mercialys loue les surfaces des galeries marchandes et des moyennes surfaces qu'elle détient en majorité à de grandes enseignes nationales (enseignes implantées dans la France entière et dont le nom est reconnu au niveau national ou international), ainsi qu'à diverses entités du Groupe Casino. Les loyers perçus par Mercialys proviennent d'enseignes très diversifiées puisque, à l'exception des Cafétérias Casino, de Feu Vert et de Casino, aucun locataire ne représente plus de 2% du loyer total.

Ainsi, au titre de l'exercice 2009, le premier, les 5 premiers, 10 premiers et 30 premiers locataires (hors filiales du Groupe Casino) de la Société représentaient respectivement environ 4%, 9%, 14% et 25% des loyers bruts totaux 2009 en base annualisée.

De plus, la présence de ces grandes enseignes à fort potentiel d'attractivité aux yeux des consommateurs peut avoir un impact important sur les flux et le niveau de fréquentation des différents centres commerciaux et donc sur les résultats de l'ensemble des locataires des galeries marchandes en raison du rôle moteur parfois joué par des enseignes de distribution dans certains centres.

Le secteur de l'immobilier commercial sur lequel la Société exerce son activité se caractérise, en outre, par une évolution rapide de l'environnement et par une demande changeante de la clientèle, conduisant la Société à devoir adapter la conception de ses centres et la répartition des enseignes locataires en fonction des attentes des consommateurs et, plus généralement, anticiper et réagir efficacement aux évolutions du secteur de l'immobilier des centres commerciaux.

La Société peut donc rencontrer des difficultés dans sa recherche d'enseignes locataires à la fois attractives et acceptant le niveau et la structure des loyers qu'elle impose, en particulier lors de la commercialisation de nouveaux centres développés par la Société, seule ou avec des tiers.

Par ailleurs, la baisse d'attractivité de telles enseignes, le ralentissement ou la cessation de leur activité, notamment en cas de conjoncture économique particulièrement défavorable, ou encore l'absence d'adaption des centres aux évolutions du secteur, peuvent avoir un effet défavorable significatif sur le rendement locatif total de certains centres et, par conséquent, sur la valorisation des actifs, l'activité et les résultats de la Société.

8.1.4.8. 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 risque plus élevé et/ou serait susceptible d'affecter significativement son activité, ses résultats, sa situation financière et ses perspectives de développement.

8.1.4.9. Risques liés à un éventuel remplacement du *property manager*

L'administration et la gestion locative de la quasi-totalité des centres commerciaux de Mercialys sont confiées à la société Sudeco, filiale de Casino. Sudeco est également en charge de la gestion locative des actifs immobiliers composant le patrimoine du Groupe Casino. Elle assure la gestion locative quotidienne des centres commerciaux (facturation et recouvrement des loyers, vérification des engagements contractuels, traitement des demandes et difficultés des locataires) et assume un rôle important en matière d'animation et de communication des centres.

Un éventuel remplacement de Sudeco pourrait, outre des surcoûts liés au changement de prestataire, entraîner une diminution temporaire de l'efficacité du recouvrement des loyers et, plus généralement, de la qualité des prestations fournies, ainsi que de la satisfaction des différents locataires de la Société, qui résulteraient d'une nécessaire période d'adaptation aux spécificités des actifs donnés en gestion.

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

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

L'attractivité et la valeur du portefeuille immobilier peuvent être affectées par la perception que les locataires potentiels ont des immeubles en termes de qualité, de propreté et/ou de sécurité des immeubles, et/ou par la nécessité d'engager des travaux de restructuration, de rénovation ou de réparation. Les coûts d'entretien et d'assurance du patrimoine immobilier de Mercialys peuvent également affecter les revenus locatifs qu'il génère.

L'activité locative de la Société repose sur certains sous-traitants et fournisseurs. La cessation d'activité ou des paiements de certains de ces sous-traitants ou fournisseurs ou la baisse de qualité de leurs prestations ou produits pourraient entraîner une baisse de la qualité des prestations de services dans le cadre de la gestion quotidienne (notamment l'entretien ou le gardiennage) ou un ralentissement des chantiers en cours dans le cadre de projets de développement, restructuration ou rénovation, ainsi qu'un accroissement corrélatif des coûts associés, qui résulteraient notamment du remplacement de sous-traitants défaillants ou défectueux par des prestataires de services plus onéreux, ou d'éventuelles pénalités de retard mises à la charge de la Société, ou encore de l'impossibilité de mettre en jeu les garanties légales ou contractuelles.

La Société ne peut garantir que les prestations ou produits des sous-traitants ou fournisseurs donnent entière satisfaction, notamment parce que les property managers assumant la gestion des immeubles composant le patrimoine de la Société n'exercent qu'un contrôle limité sur le personnel des sous-traitants.

Les six principaux sous-traitants et/ou fournisseurs de Mercialys sont EDF/GDF, ainsi que les sociétés Prosegur, SGPI Marseille, Alter Services, Cofely, Groupe Service Propreté qui représentent environ 25 % du montant des charges locatives de la Société, étant précisé que la quasi-totalité de ces charges est refacturée par la Société à ses locataires.

8.1.4.11. Risques commerciaux liés au non-renouvellement des baux

Les textes régissant les baux commerciaux disposent que leur durée ne peut être inférieure à neuf ans. Le respect de cette durée ne s'impose pas avec la même intensité au bailleur et au preneur. Le preneur dispose en effet d'une faculté de résiliation à l'expiration de chaque période triennale, sous condition de donner congé par acte extrajudiciaire six mois avant la fin de la période en cours. Cette faculté de résiliation triennale peut être supprimée par accord des parties aux termes du bail.

Il ne peut ainsi être exclu, lors du renouvellement des baux, que la Société soit confrontée à un contexte de marché et/ou réglementaire défavorable aux bailleurs.

Par ailleurs, en cas de non renouvellement du bail à son échéance, Mercialys ne peut garantir qu'elle sera en mesure

de relouer ses actifs rapidement (ayant pour conséquence une absence de revenus des surfaces ainsi vacantes, à laquelle s'ajouteraient les charges fixes y afférentes qui seraient alors supportées par Mercialys) et à des conditions satisfaisantes.

L'évolution des conditions de marché durant les baux en cours pourraient donc avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

8.1.4.12. Risques liés à la non-réalisation de projets d'investissements menés par Mercialys

Dans le cadre de la stratégie de mise en valeur de son portefeuille immobilier et afin de conforter l'attractivité et la valeur de ses actifs commerciaux, Mercialys est amenée à réaliser les investissements nécessaires pour procéder à des rénovations et restructurations de sites existants.

Les projets d'investissements destinés à accroître le patrimoine de la Société peuvent également comporter des incertitudes, relatives notamment aux procédures liées à l'obtention des autorisations administratives nécessaires à leur mise en œuvre, ainsi que des risques de retard ou de non-réalisation liés notamment à la complexité de certains projets.

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

8.1.4.13. Risques liés aux systèmes d'information

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

8.1.5. Risques liés aux accords conclus et aux relations avec le Groupe Casino

8.1.5.1. Risques liés aux accords conclus avec le Groupe Casino

La Société bénéficie d'une convention de partenariat (la « Nouvelle Convention de Partenariat »), conclue le 19 mars 2009 [1], lui permettant d'accéder prioritairement aux opérations immobilières conduites par le Groupe Casino (voir description de la convention page 124). Le non-renouvellement de cet accord à l'échéance 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 du 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 apporter le support de certaines fonctions (certains services) du Groupe 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) (voir description du contrat page 126). 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 et modifiée par avenant le 15 avril 2009 (la « Convention de Compte Courant et de Gestion de Trésorerie »), la Société pourrait avoir à supporter une éventuelle défaillance de Casino au titre des fonds relatifs à sa trésorerie détenus par Casino.

[1] La Nouvelle Convention de Partenariat remplace la Convention de partenariat conclue le 8 septembre 2005.

8.1.5.2. 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 Assemblée générale extraordinaire en cas de faible taux de participation des autres actionnaires. Le Groupe Casino a donc la faculté de prendre seul des décisions importantes concernant notamment la nomination des membres du Conseil d'administration, l'approbation des comptes annuels, la distribution de dividendes, ainsi que la modification du capital et des statuts de la Société.

8.1.6. Risques industriels et environnementaux

L'activité de Mercialys est soumise à diverses réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique. Ces lois et règlements concernent notamment la détention ou l'utilisation d'installations susceptibles d'être une source de pollution (installations classées) résultant notamment de la propriété de stations-services, l'utilisation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions, leur stockage et manipulation.

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

Si ces lois et réglementations applicables devenaient plus strictes, la Société pourrait enregistrer des dépenses supplémentaires.

De plus, les immeubles de la Société peuvent être exposés à des problèmes liés à la santé publique et à la sécurité, notamment amiante, intoxication au plomb et légionelle pour les actifs immobiliers commerciaux, et pollution des sols, pour les quatre stations-services apportées à la Société. Bien que leur survenance soit susceptible de mettre en cause principalement ses fournisseurs et sous-traitants, la responsabilité de la Société peut néanmoins être engagée en cas de manquement à son obligation de surveillance, de contrôle et de mise en conformité des installations dont elle est propriétaire. De tels problèmes pourraient avoir un impact négatif sur la situation financière, les résultats et sur la réputation de la Société.

De même, la survenance de tels incidents au sein d'un hypermarché ou d'un supermarché détenu par le Groupe Casino pourrait avoir un effet défavorable sur l'image de l'ensemble du centre commercial au sein duquel peuvent se trouver des galeries marchandes détenues par la Société.

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

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

En outre, le non respect de ces diverses réglementations peut conduire à des sanctions administratives contre la Société (refus ou retrait d'autorisation administrative, fermetures de locaux, remise en état des sites…) et ou pénales (amendes jusqu'à 150 000 euros, cessation d'activité, peine d'emprisonnement contre les dirigeants, …).

8.1.7. Risques juridiques

Dans la conduite de son activité de détention d'actifs immobiliers dans lesquels sont ou seront exploitées des galeries marchandes et des cafétérias, Mercialys est tenue de respecter, outre les règles fiscales inhérentes à son statut de SIIC, les règles de droit commun relatives à l'attribution de permis de construire, ainsi que de nombreuses autres réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, l'urbanisme commercial, la santé publique, l'environnement, la sécurité et les baux commerciaux.

Toute modification substantielle de la réglementation qui lui est applicable est susceptible d'avoir un impact sur ses résultats d'exploitation ou ses perspectives de développement ou de croissance.

Par ailleurs, comme c'est usuellement le cas pour les propriétaires de centres commerciaux, la Société ne peut garantir que tous ses locataires, notamment sur les sites récemment acquis, se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé

publique, d'environnement, de sécurité, d'urbanisme et d'autorisation d'exploitation commerciale. Les conséquences de telles éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions à la Société, en qualité de propriétaire, qui pourraient affecter ses résultats et sa situation financière.

8.1.7.1. Risques liés à la réglementation sur les baux commerciaux

La Société est soumise à la réglementation sur les baux commerciaux dans le cadre de son activité. En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers relatifs à ces baux sont d'ordre public et limitent notamment la marge de manœuvre dont disposent les propriétaires afin d'ajuster les loyers en fonction des conditions du marché.

Lors de la conclusion du contrat, les parties fixent librement le loyer initial. En l'absence de clause d'indexation annuelle prévue dans le bail, le loyer ne peut être révisé que tous les trois ans pour correspondre à la valeur locative, sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel applicable intervenue depuis la dernière fixation du loyer. Les baux de centres commerciaux comprennent souvent une clause de loyer variable, qui fixe le loyer en fonction du chiffre d'affaires du locataire avec un loyer minimum garanti afin de limiter les risques supportés par la Société en période de récession économique. Cette indexation sur le chiffre d'affaires a pour conséquence de faire échapper la correction ou la fixation du loyer à la réglementation. La révision du loyer minimum garanti d'un bail commercial selon la variation de l'indice ICC (Indice du Coût de la Construction) ou ILC (Indice des Loyers Commerciaux) n'est alors possible que si elle est prévue aux termes du contrat.

Outre les problèmes opérationnels résultant du non-renouvellement d'un bail commercial et décrits précédemment (cf. 8.1.4.11), le locataire a droit à une indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement par le bailleur.

Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux pourraient donc avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

8.1.7.2. Risques liés à la réglementation en matière d'urbanisme, de construction, de sécurité et d'exploitation des centres commerciaux

L'activité de la Société est soumise aux règles d'urbanisme, et notamment au régime des autorisations d'exploitation commerciales. Outre les sanctions administratives en cas de non-respect de ce régime (mise en demeure sous astreinte, par le Préfet, de ramener la surface commerciale concernée à l'autorisation accordée ; décision préfectorale de fermeture au public des surfaces de vente exploitées illicitement sous astreinte, jusqu'à régularisation effective), des sanctions pénales (amendes jusqu'à 15 000 euros) peuvent être prononcées.

Par ailleurs, en tant qu'établissements recevant du public, certains immeubles et les centres commerciaux sont soumis aux normes de sécurité contre les incendies. Le maire n'autorise ainsi l'ouverture de l'établissement par arrêté qu'après avis positif de la commission de sécurité suite à une visite de réception effectuée par cette dernière. Par ailleurs, la commission de sécurité réalise une visite biennale en vue de vérifier le respect des normes de sécurité qui donne lieu à un rapport formalisé. En cas d'infraction à la réglementation, la fermeture du site peut être décidée par le maire ou par le préfet.

En outre, ces locaux commerciaux font l'objet d'une obligation de gardiennage ou de surveillance dès lors que l'importance ou la situation des locaux le justifient et, ce, dans le but d'éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux. Le non-respect de cette obligation peut conduire à l'application d'une peine d'amende jusqu'à 1 500 euros.

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

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

8.1.7.3. Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées, à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut

Mercialys bénéficie du régime fiscal des SIIC depuis le 1er novembre 2005 et, à ce titre, est exonérée d'impôt sur les sociétés sur la majeure partie de son activité. Le bénéfice de

ce régime fiscal est conditionné, notamment, par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante de ses profits et pourrait être remis en cause en cas de non-respect de ces conditions.

En outre, en application de la loi de finances rectificative pour 2006, le régime fiscal des SIIC est également conditionné à la non détention, par une ou plusieurs personnes agissant de concert, de 60% ou plus du capital ou des droits de vote de la Société, cette condition s'appréciant de manière continue au cours de chaque exercice d'application. Le non respect de ce plafond de détention à compter du 1er janvier 2010, au titre d'un exercice, est susceptible d'entraîner l'imposition de la Société à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de l'exercice concerné. Au 28 février 2009, le Groupe Casino respectait d'ores et déjà cette condition, détenant 59,7% du capital de la Société, représentant 59,7% des droits de vote.

Par ailleurs, l'obligation de conserver pendant cinq ans les actifs acquis ayant permis de placer les opérations d'apports sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts peut constituer une contrainte limitant pour la Société les possibilités de mener une stratégie de gestion dynamique de son patrimoine et ainsi avoir une incidence négative sur ses performances et ses résultats. Le non-respect de cet engagement est en effet sanctionné par l'application d'une pénalité de 25% de la valeur d'apport de l'actif pour lequel l'engagement de conservation n'a pas été respecté.

Enfin, la perte du bénéfice du régime fiscal des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC seraient susceptibles d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière de la Société.

8.1.7.4. Procédures judiciaires et d'arbitrage

Dans le cadre de ses activités normales, le Groupe Mercialys est impliqué dans diverses procédures judiciaires ou administratives et est soumis à des contrôles administratifs. Le Groupe Mercialys constitue une provision chaque fois qu'un risque déterminé présente une probabilité sérieuse de réalisation avant la clôture et qu'une estimation de l'impact financier lié à ce risque est possible.

Dans le cadre des apports effectués à la Société en octobre 2005, celle-ci s'est substituée aux sociétés apporteuses dans les contentieux se rapportant aux actifs transférés. Conformément aux dispositions des traités d'apport conclus avec la Société, tout préjudice, perte, charge ou indemnité que la Société serait amenée à supporter au titre de ces contentieux sera indemnisé par la société apporteuse concernée.

Les principaux litiges concernés étaient les suivants :

- 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 surcoûts relatifs notamment à des travaux supplémentaires dans le cadre de l'exécution du lot n°13. Le coût des travaux réalisés est estimé par le demandeur à environ 860 000 euros. Le maître d'ouvrage a appelé en garantie le maître d'œuvre et les différents intervenants dans le cadre de ce chantier. Néanmoins, en l'absence de précision quant à la solvabilité et aux polices d'assurances souscrites par le maître d'œuvre et l'entreprise titulaire du lot n°13, le risque que le maître d'ouvrage ne puisse recouvrer les sommes au paiement desquelles il pourrait être condamné ne peut être exclu. L'expertise réalisée conclut à la responsabilité principale de l'entreprise titulaire du lot n°13 ainsi qu'à celle du maître d'œuvre. Le Tribunal de Commerce de Saint-Etienne, par jugement du 30 mai 2008, a débouté le demandeur de l'ensemble de ses réclamations. Ce dernier, ainsi que le maître d'œuvre ont interjeté appel de ce jugement et la procédure est actuellement pendante devant la cour d'appel de Lyon.
- L'Immobilière Guichard Casino (« IGC ») était partie à un contentieux l'opposant à un locataire concernant deux locaux à usage commercial. Divers travaux d'aménagement et d'accessibilité ont été laissés à la charge du locataire à bail, sur chacun des deux sites, moyennant une franchise de loyer. Le locataire ayant indiqué que le montant des travaux entrepris en application de ces accords excéderait le montant des franchises stipulées, IGC a établi deux avenants aux baux initialement conclus. Le locataire a assigné IGC en paiement d'une somme d'environ 275 000 euros au titre de divers travaux d'aménagement et d'accessibilité exécutés en application des deux avenants. La société IGC contestait le décompte avancé par le locataire et invoquait que son consentement à la conclusion des avenants avait été vicié. Suivant jugement en date du 24 mars 2006, le Tribunal de Commerce a fait droit aux demandes formulées par le locataire et a ordonné l'exécution provisoire du jugement nonobstant toutes voies de recours. Cette décision a été confirmée par la Cour d'appel de Lyon par un arrêt en date du 27 septembre 2007. La société IGC a introduit un pourvoi en cassation duquel elle s'est désistée.

Dans le cadre des apports et cession effectués à la Société en décembre 2007, celle-ci s'est engagée à reprendre la conduite des procédures se rapportant aux actifs transférés portant essentiellement sur des congés avec offre d'indemnité d'éviction. Conformément aux dispositions des traités d'apport et de l'acte de cession conclus avec la Société, les sociétés apporteuses et cédante se sont engagées à indemniser intégralement la Société de toutes les conséquences pécuniaires dans l'hypothèse où cette dernière ne pourrait pas exercer son droit de repentir du fait du comportement de l'apporteur ou du cédant ou de la manière dont ils ont géré la procédure avant la réalisation des opérations.

En mars 2008, la société Marketing et Distribution a assigné devant le Tribunal de Commerce de Paris la société Mercialys pour rupture brutale des relations commerciales suite au non renouvellement par cette dernière du contrat de conception de plan de communication pour les centres commerciaux pour les années 2009 et 2010. La requérante indiquait qu'eu égard à l'ancienneté des relations commerciales et leurs caractéristiques, la société Mercialys aurait dû respecter un préavis de 18 mois préalablement à la cessation des relations et non un préavis de 30 jours. Aussi, elle sollicitait le paiement de la somme de 328 671,20 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi du fait de la brutalité de la rupture. Par décision en date du 24 septembre 2008, le Tribunal de Commerce de Paris a reconnu la brutalité de la rupture et condamné Mercialys au paiement de la somme de 20 000 euros à titre de dommages et intérêts. La société Marketing et Distribution a interjeté appel de cette décision le 10 octobre 2008. La procédure est actuellement pendante devant la cour d'appel de Paris.

Ce litige a fait l'objet d'une provision dans les comptes de la Société au 31 décembre 2009.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du groupe.

8.2. Assurances et couverture des risques

8.2.1. Présentation générale de la politique d'assurance

Mercialys, en tant que filiale du Groupe Casino, adhère en qualité d'assuré additionnel au programme d'assurances de ce dernier et bénéficie ainsi des synergies résultant de la mutualisation des couvertures au sein d'un grand groupe, tout en bénéficiant de couvertures répondant à ses besoins propres et à la destination commerciale des actifs assurés.

La gestion des assurances de Mercialys est placée sous la responsabilité de la Direction Assurances de Casino avec notamment les objectifs suivants :

- analyse et quantification des risques aléatoires, les couvertures d'assurances prenant en compte :
  - les capitaux exposés dans la limite du sinistre maximum possible (SMP) s'agissant des risques de dommages aux biens et ce, sur la base d'expertises préalables en valeurs d'assurances qui sont régulièrement effectuées par des experts agréés par les compagnies d'assurances,
  - les sinistres raisonnablement escomptables s'agissant de l'assurance responsabilité civile (dommages causés aux tiers), selon les pratiques du marché de l'assurance ;
- négociation et souscription des programmes d'assurance auprès d'assureurs à la solvabilité reconnue ;
- arbitrage économique entre transfert des risques au marché de l'assurance et conservation des risques ;
- gestion administrative centralisée des polices et supervision de la gestion des sinistres conjointement avec les courtiers conseils de Casino, Gras Savoye et Siaci Saint-Honoré.

8.2.2. Eléments d'appréciation des principales couvertures souscrites

Les couvertures résumées ci-après sont celles négociées avec les assureurs pendant l'exercice 2009 et en vigueur à la date d'émission du présent rapport. Elles ne peuvent être considérées comme permanentes car elles sont sujettes à des variations/adaptations pour tenir compte des contraintes du marché de l'assurance ou de l'évolution des risques de Mercialys à garantir.

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

8.2.3. Auto assurance

L'auto assurance pratiquée par Mercialys s'inscrit dans le cadre de celle du Groupe Casino. Elle vise, d'une part, l'optimisation dans la durée des budgets des primes de transfert payées aux assureurs et, d'autre part, à lisser les cycles du marché de l'assurance en adéquation avec la sinistralité éventuelle de Mercialys.

Des franchises classiques basses sont appliquées par sinistre, ainsi que des franchises stoppées par année d'assurances, ces dernières étant mutualisées au niveau de l'ensemble des filiales du Groupe Casino assurées par l'intermédiaire d'un même programme d'assurance.

Par ailleurs, en cas de sinistre dit « d'intensité », c'est-à-dire de grande importance, entraînant des dommages aux biens et/ou perte d'exploitation, et avant indemnisation par les assureurs, Mercialys bénéficierait du support de la société captive de réassurance du Groupe Casino implantée à Luxembourg et gérée conformément à la réglementation locale.
La gestion des franchises des sinistres dits « de fréquence » est confiée aux courtiers d'assurances, sous contrôle de la Direction Assurances de Casino, mais aussi sous celui des assureurs pour les franchises les plus importantes mutualisées sur l'ensemble du Groupe Casino.
L'essentiel de l'auto assurance qui s'applique à la Société concerne les programmes dommages aux biens/pertes exploitation et la responsabilité civile générale.

8.2.4. Les couvertures d'assurances

Les couvertures dommages aux biens et responsabilité civile représentent la part la plus importante du budget assurances supporté par Mercialys, en raison des capitaux exposés et des risques y afférents pour la Société.

Ces deux risques, importants pour Mercialys, sont garantis par l'intermédiaire de polices ayant la forme « Tous sauf » qui autorisent des couvertures plus larges dans les limites de l'offre des marchés d'assurances. Les garanties souscrites à ce titre sont comparables à celles d'entités de tailles et d'activités similaires.

8.2.4.1. Dommages aux biens et pertes d'exploitation

Pour les sinistres majeurs d'incendie et/ou d'explosion, la garantie des assureurs est accordée à hauteur du « sinistre maximum possible » (c'est-à-dire sur un seul site pour un seul fait générateur).

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

(en millions d'euros)	
Incendie, explosion, dommages électriques & Perte exploitation (sur 18 mois)	200
Effondrement des bâtiments	76
Mouvements populaires, émeutes	200
Terrorisme, couverture	200
Catastrophes naturelles	200
Recours des voisins et des tiers	15
Recours des locataires et des occupants	15
Perte d'usage/frais de mise en conformité	15
Perte de loyers	15

8.2.4.2. Responsabilité Civile

Sont notamment couverts les dommages corporels, matériels et ou financiers subis par des tiers du fait des collaborateurs, des installations, matériels et des bâtiments. Ce programme couvre aussi, en sous limitation du plafond général des garanties qui est de 76 millions d'euros, la pollution accidentelle, ainsi que la responsabilité de la Société en sa qualité d'employeur du fait des accidents du travail et des maladies professionnelles subis par ses salariés.

8.2.4.3. Assurances construction

Elles ont pour objet de couvrir la Société pour la réparation des dommages pouvant lui incomber en vertu des obligations légales auxquelles elle est soumise en sa qualité de maître d'ouvrage, ainsi que pour la couverture des conséquences dommageables qui en résultent.

Les montants des garanties en place sont conformes aux pratiques et aux limites disponibles sur du marché de l'assurance pour ce genre de risque.

8.2.5. Politique de prévention et de protection

La prévention mise en œuvre par Mercialys contre les risques de dommages aux biens continue de s'inscrire dans celle mise en œuvre par le Groupe Casino avec le support des services ingénierie des assureurs.

Les centres commerciaux sont régulièrement visités en fonction de l'importance des capitaux assurés. Des rapports de prévention sont établis après chaque visite ; la planification et la mise en œuvre de recommandations pouvant être émises font l'objet d'un suivi commun entre Mercialys et les assureurs.

Chapitre 9
Comptes consolidés

- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 146
- Etats financiers 148
- Notes aux états financiers consolidés 152

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, sur :
- le contrôle des comptes consolidés de la société Mercialys, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 (f) et (i) de l'annexe décrivent les règles et 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 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 3.7 (b) 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 d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris et Lyon, le 17 mars 2010

Les Commissaires aux comptes

Cabinet Didier Kling & Associés	Ernst & Young Audit
Bernard Roussel, Didier Kling	Jean-Luc Desplat

Etats financiers

Compte de résultat consolidé

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2009, 2008 et 2007

(en milliers d'euros)		12/2009	12/2008	12/2007
Revenus locatifs		**134 237**	**116 201**	**99 496**
Impôt foncier non récupéré		(167)	(70)	(252)
Charges locatives non récupérées		(3 061)	(2 451)	(1 691)
Charges sur immeubles		(5 249)	(4 523)	(4 070)
Loyers nets	Note 3.3.1	**125 760**	**109 157**	**93 484**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	Note 3.3.2	3 133	2 474	2 293
Autres charges	Note 3.3.3	(6 517)	(6 886)	(4 776)
Charges de personnel		(7 673)	(6 520)	(5 557)
Dotations aux amortissements	Note 3.3.4	(21 746)	(17 449)	(15 454)
Dotations aux provisions pour risques et charges		148	(154)	(286)
Autres produits et charges opérationnels		30	–	–
Résultat opérationnel		**93 135**	**80 622**	**69 703**
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		310	2 152	4 150
Coût de l'endettement financier brut		(512)	(1 110)	(831)
Produit de la trésorerie nette (Coût de l'endettement financier net)	Note 3.4.1	**(202)**	**1 042**	**3 319**
Autres charges et produits financiers	Note 3.4.2	(60)	(111)	(117)
Résultat financier		**(262)**	**931**	**3 202**
Impôt	Note 3.5	189	(601)	(1 307)
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE		**93 062**	**80 953**	**71 598**
Dont intérêts minoritaires		33	42	49
Dont part du groupe		93 029	80 911	71 549
Résultat net, part du groupe (en euro)	Note 3.6	**1,09**	**1,08**	**0,98**
Résultat net dilué, part du groupe (en euro)	Note 3.6	1,09	1,08	0,98

Etat consolidé des produits et des charges comptabilisés

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2009, 2008 et 2007

(en milliers d'euros)	12/2009	12/2008	12/2007
Résultat net de l'exercice	93 062	80 953	71 598
Ecarts actuariels	20	4	(5)
Impôts sur les écarts actuariels	(7)	(2)	2
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	**13**	**2**	**(3)**
TOTAL DES PRODUITS ET CHARGES COMPTABILISES SUR L'EXERCICE	**93 075**	**80 955**	**71 595**
Dont part du groupe	93 042	80 913	71 546
Dont part des minoritaires	33	42	49

Bilan consolidé

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2009, 2008 et 2007

Actifs

(en milliers d'euros)		12/2009	12/2008	12/2007
Immobilisations incorporelles	Note 3.7	26	37	26
Immobilisations corporelles	Note 3.7	802	910	925
Immeubles de placement	Note 3.8	1 573 139	1 231 328	1 165 204
Actifs financiers non courants	Note 3.9	12 964	11 703	10 989
Actifs d'impôts différés		221	–	–
Actifs non courants		**1 587 152**	**1 243 978**	**1 177 144**
Créances clients	Note 3.10	6 043	4 440	3 886
Autres créances	Note 3.11	13 896	8 851	8 613
Compte courant Casino SA	Note 3.12	67 034	8 489	67 615
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Note 3.12	2 869	2 141	3 064
Actifs courants		**89 842**	**23 921**	**83 177**
TOTAL ACTIFS		**1 676 994**	**1 267 900**	**1 260 322**

Capitaux propres et passifs

(en milliers d'euros)		12/2009	12/2008	12/2007
Capital social		91 968	75 150	75 150
Réserves liées au capital		1 422 410	1 051 987	1 048 567
Réserves consolidées		38 685	28 102	21 529
Résultat part du groupe		93 029	80 911	71 549
Acomptes sur dividendes		(39 790)	(30 035)	(26 226)
Capitaux propres part du groupe		**1 606 302**	**1 206 115**	**1 190 569**
Intérêts minoritaires		606	616	651
Capitaux propres	Note 3.14	**1 606 908**	**1 206 731**	**1 191 221**
Provisions non courantes		125	79	55
Dettes financières non courantes	Note 3.17	7 357	10 948	13 810
Dépôts et cautionnements*		21 333	19 349	18 542
Dettes d'impôt non courant et passifs d'impôts différés	Note 3.21	603	1 189	3 102
Passifs non courants		**29 418**	**31 566**	**35 509**
Dettes fournisseurs	Note 3.20	9 340	9 156	4 143
Dettes financières courantes	Note 3.17	3 784	4 624	2 924
Provisions courantes		888	439	286
Autres dettes courantes	Note 3.21	26 029	15 164	25 968
Dette d'impôt exigible courant	Note 3.21	626	219	271
Passifs courants		**40 667**	**29 602**	**33 592**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		**1 676 994**	**1 267 900**	**1 260 322**

*A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2008, les dépôts et cautionnements sont présentés sur une ligne distincte ; afin d'avoir une présentation comparable d'une année sur l'autre, les montants de l'année 2007 ont été retraités.

Tableau consolidé des flux de tresorerie

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2009, 2008 et 2007

(en milliers d'euros)		12/2009	12/2008	12/2007
Résultat net de l'ensemble consolidé		**93 062**	**80 953**	**71 598**
Dotation aux amortissements et aux provisions, nette des reprises		21 613	17 602	15 697
Charges et produits liés aux paiements en actions		611	498	245
Autres charges et produits sans incidence sur la trésorerie		(42)	670	(978)
Amortissements, provisions et autres éléments sans incidence sur la trésorerie		**22 182**	**18 770**	**14 964**
Résultat sur cessions d'actifs		(40)	–	–
Capacité d'Autofinancement (CAF)		**115 204**	**99 723**	**86 562**
Produit/Coût de l'endettement financier net		202	(1 042)	(3 319)
Charge d'impôt		(189)	601	1 307
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt		**115 216**	**99 281**	**84 550**
Impôts versés		(746)	(1 715)	(3 797)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité hors dépôts et cautionnements [1]		(4 151)	7 055	13 155
Variation des dépôts et cautionnements [5]		1 960	277	4 342
Flux nets de trésorerie générés par l'activité		**112 279**	**104 898**	**98 250**
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement et autres immobilisations		(25 660)	(41 217)	(102 781)
Décaissements liés aux acquisitions d'actifs financiers		(478)	(1)	(43)
Encaissements liés aux cessions d'immeubles de placement et autres immobilisations		2 830	–	–
Encaissements liés aux cessions d'actifs financiers		–	35	31
Incidence des variations de périmètre [2]		1 682	(57 700)	443
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement		**(21 626)**	**(98 883)**	**(102 350)**
Distribution de dividendes aux actionnaires [3]	Note 3.15	(11 700)	(34 591)	(27 679)
Acompte sur dividendes	Note 3.15	(7 872)	(30 035)	(26 226)
Dividendes versés aux minoritaires		(43)	(81)	(42)
Augmentation de capital [4]		(3 003)	–	–
Variations des actions propres		(4 131)	(1 236)	(315)
Augmentation des dettes financières [5]		–	–	–
Diminution des dettes financières [5]		(4 712)	(2 922)	(2 572)
Intérêts financiers nets versés		(202)	1 042	3 319
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement [4]		**(31 663)**	**(67 824)**	**(53 514)**
Variation de trésorerie		**58 991**	**(61 809)**	**(57 614)**
Trésorerie nette d'ouverture	Note 3.12	8 867	70 676	128 290
Trésorerie nette de clôture	Note 3.12	67 858	8 867	70 676
Dont :				
Compte-courant Casino SA		67 034	8 489	67 615
Trésorerie et équivalents de trésorerie		2 869	2 141	3 064
Concours bancaires		(2 045)	(1 763)	(3)

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

Créances clients	(1 590)	+ 303	(2 493)
Dettes fournisseurs	(5)	+ 4 398	(160)
Autres créances et dettes	(2 556)	+ 2 354	+15 808
	(4 151)	**7 055**	**13 155**

[2] L'incidence des variations de périmètre est composée, d'une part de la trésorerie nette acquise des sociétés apportées dans le cadre de l'opération d'apport en nature réalisée au cours du 1er semestre 2009, minorée des frais de l'opération (247 milliers d'euros) et, d'autre part des frais relatifs à l'acquisition de la société GM Geispolsheim (129 milliers d'euros). Concernant cette dernière, seuls les frais relatifs à son acquisition ont été décaissés sur l'exercice 2009. Les variations de périmètre à fin 2008 et 2007 correspondaient aux paiements réalisés par le groupe pour acquérir les sociétés FISO SNC, Lons SNC, Narbonne SNC, SAS Krétiaux et la SCI La Diane, diminués des trésoreries nettes acquises.

[3] Les distributions de dividende rémunérées par émission d'actions n'ont pas d'incidence sur le tableau de flux de trésorerie.

[4] Le flux négatif indiqué sur la ligne « Augmentation de capital » correspond essentiellement aux frais liés aux opérations détaillées en Note 3.1.

[5] A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2008, les dépôts et cautionnements sont présentés sur une ligne distincte ; afin d'avoir une présentation comparable d'une année sur l'autre, les montants de l'année 2007 ont été retraités.

Variation des capitaux propres consolidés

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2009, 2008 et 2007

(en milliers d'euros)	Capital	Réserves liées au capital [1]	Actions propres	Réserves et résultats consolidés	Ecarts actuariels	Capitaux propres Part du groupe[3]	Intérêts minoritaires	Capitaux propres totaux
AU 1ER JANVIER 2007	**72919**	**988 118**	**(943)**	**53 224**	**0**	**1 113 319**	**644**	**1113963**
Produits et charges enregistrés directement en capitaux propres	–	–	–	–	(3)	(3)	–	(3)
Résultat de l'exercice	–	–	–	71 549	–	71 549	49	71 598
Total des produits et charges comptabilisés	**–**	**–**	**–**	**71 549**	**(3)**	**71 546**	**49**	**71 595**
Augmentation de capital	2 231	58 007	–	–	–	60 238	–	60 238
Frais sur augmentation de capital	–	(517)	–	–	–	(517)	–	(517)
Opérations sur actions propres	–	–	(437)	80	–	(357)	–	(357)
Solde des dividendes versés au titre de 2006	–	–	–	(27 679)	–	(27 679)	(42)	(27 721)
Acompte sur dividendes versé au titre de 2007	–	–	–	(26 226)	–	(26 226)	–	(26 226)
Paiements en actions	–	–	–	245	–	245	–	245
Autres mouvements[2]	–	2 959	–	(2 959)	–	–	–	–
AU 31 DECEMBRE 2007	**75150**	**1048567**	**(1 380)**	**68 235**	**(3)**	**1 190 569**	**651**	**1191221**
Produits et charges enregistrés directement en capitaux propres	–	–	–	–	2	2	–	2
Résultat de l'exercice	–	–	–	80 911	–	80 911	42	80 953
Total des produits et charges comptabilisés	**–**	**–**	**–**	**80 911**	**2**	**80 913**	**42**	**80 955**
Opérations sur actions propres	–	–	(1 251)	15	–	(1 236)	–	(1 236)
Solde des dividendes versés au titre de 2007	–	–	–	(34 592)	–	(34 592)	(77)	(34 668)
Acompte sur dividendes versé au titre de 2008	–	–	–	(30 035)	–	(30 035)	–	(30 035)
Paiements en actions	–	–	–	498	–	498	–	498
Autres mouvements[2]	–	3 420	–	(3 420)	–	–	–	–
AU 31 DECEMBRE 2008	**75150**	**1051987**	**(2 631)**	**81 611**	**(1)**	**1 206 115**	**616**	**1206732**
Produits et charges enregistrés directement en capitaux propres	–	–	–	–	(13)	(13)	–	(13)
Résultat de l'exercice	–	–	–	93 029		93 029	33	93 062
Total des produits et charges comptabilisés	**–**	**–**	**–**	**93 029**	**(13)**	**93 016**	**33**	**93 049**
Augmentation de capital[4]	16 818	373 103	–	–	–	389 921	–	389 921
Frais sur augmentation de capital	–	(3 377)	–	–	–	(3 377)	–	(3 377)
Opérations sur actions propres[5] (Note 3.14)	–	–	(4 224)	61	–	(4 163)	–	(4 163)
Solde des dividendes versés au titre de 2008	–	–	–	(36 030)	–	(36 030)	(43)	(36 072)
Acompte sur dividendes versé au titre de 2009	–	–	–	(39 790)	–	(39 790)	–	(39 790)
Paiements en actions	–	–	–	611	–	611	–	611
Autres mouvements[2]	–	697	–	(697)	–	–	–	–
AU 31 DECEMBRE 2009	**91968**	**1422410**	**(6 855)**	**98 793**	**(14)**	**1 606 302**	**606**	**1606908**

[1] Réserves liées au capital = primes d'émissions, prime d'apport, primes de fusion, réserves légales.
[2] Les autres mouvements correspondent à l'affectation de résultat en réserve légale.
[3] Attribuables aux actionnaires de Mercialys SA.
[4] Voir en Note 3.1 et Note 3.15.
[5] Voir chapitre 4.4.1 du présent Document de Réference.

Notes aux états financiers consolidés

NOTE	Page
Note 1. Généralités	**153**
Note 2. Base de préparation des états financiers consolidés et méthodes comptables	**153**
Note 2.1. Déclaration de conformité	153
Note 2.2. Bases de préparation	153
Note 2.3. Jugements et estimations	154
Note 2.4. Principales méthodes comptables	154
Note 3. Notes aux états financiers consolidés	**161**
Note 3.1. Faits marquants de l'exercice	161
Note 3.2. Périmètre de consolidation	161
Note 3.3. Informations sur le résultat opérationnel courant	162
3.3.1. Loyers nets	162
3.3.2. Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	162
3.3.3. Autres charges	162
3.3.4. Amortissements, provisions et dépréciations	163
Note 3.4. Résultat financier	163
3.4.1. Coût de l'endettement financier net	163
3.4.2. Autres produits et charges financiers	163
Note 3.5. Charge d'impôts	163
Note 3.6. Résultat par action	164
Note 3.7. Actif immobilisé	164
Note 3.8. Autres actifs non courants	167
Note 3.9. Impôts différés actifs	168
Note 3.10. Créances clients et comptes rattachés	168
Note 3.11. Autres créances	168
Note 3.12. Trésorerie et endettement financier net	169
Note 3.13. Juste valeur des actifs financiers et autres actifs inscrits au bilan	169
Note 3.14. Capitaux propres	170
Note 3.15. Dividendes	170
Note 3.16. Paiement en actions	171
Note 3.17. Dettes financières	173
Note 3.18. Juste valeur des passifs financiers et autres passifs inscrits au bilan	174
Note 3.19. Gestion du risque financier	174
Note 3.20. Dettes fournisseurs	175
Note 3.21. Autres dettes courantes et dette d'impôt	176
Note 3.22. Engagements hors bilan	176
3.22.1. Engagements liés à l'activité courante	176
3.22.2. Engagements liés aux opérations exceptionnelles	176
3.22.3. Engagements sur contrats de location financement et contrats de location simple	177
Note 3.23. Transactions avec les parties liées	177
Note 3.24. Honoraires des Commissaires aux comptes	180
Note 3.25. Effectif	180
Note 3.26. Identification de la société consolidante	180
Note 3.27. Evénements postérieurs à la clôture	180

Note 1. Généralités

Mercialys est une société anonyme de droit français, créée le 12 octobre 2005. Elle est spécialisée dans l'immobilier commercial. Son siège social est situé au 10, rue Cimarosa, 75116 Paris.
Les actions de Mercialys SA sont cotées sur l'Euronext Paris compartiment A.

La société et ses filiales sont ci-après dénommées « le groupe » ou « le Groupe Mercialys ».

La publication des états financiers consolidés du Groupe Mercialys pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2009 a été autorisée par le Conseil d'administration en date du 15 février 2010.

Note 2. Base de préparation des états financiers consolidés et méthodes comptables

Note 2.1. Déclaration de conformité

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe Mercialys sont établis conformément aux normes et interprétations publiées par l'*International Accounting Standards Board* (IASB) telles qu'adoptées par l'Union européenne et rendues obligatoires à la date de clôture de ces états financiers.

Ce référentiel, disponible sur le site de la Commission européenne **(http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm)**, intègre les normes comptables internationales (IAS et IFRS), et les interprétations de l'IFRIC (*International Financial Reporting Interpretations Committee*).

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.

Note 2.2. Bases de préparation

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros. Les montants indiqués dans les états financiers consolidés sont arrondis au millier le plus proche et comprennent des données individuellement arrondies. Les calculs arithmétiques effectués sur la base des éléments arrondis peuvent présenter des divergences avec les agrégats ou sous-totaux affichés.

Ils sont préparés sur la base du coût historique.

Les états financiers consolidés des exercices clos aux 31 décembre 2008 et 2007 sont inclus par référence.

Normes, amendement de normes et interprétations applicables à partir de l'exercice ouvert au 1er janvier 2009

Les révisions de normes, nouvelles normes et interprétations suivantes sont d'application obligatoire pour l'exercice 2009 :

- IAS 1 révisée – Présentation des états financiers ;
- IFRS 8 – Secteurs opérationnels ;
- IFRIC 13 – Programme de fidélisation clients ;
- Amendement IAS 23 – Coûts d'emprunts ;
- Amendements IFRS 2 – Conditions d'acquisition des droits et annulations ;
- Amendement IFRS 7 – Amélioration des informations à fournir sur les instruments financiers ;
- Amendement IAS 1 et IAS 32 – Instruments financiers remboursables au gré du porteur et obligations à la suite d'une liquidation ;
- IFRIC 12 – Accords de concession de services ;
- IFRIC 15 – Contrats de construction de biens immobiliers ;
- IFRIC 16 – Couvertures d'un investissement net dans une activité à l'étranger ;
- Améliorations annuelles des normes IFRS (22 mai 2008), à l'exception de l'amélioration relative à l'amendement de la norme IFRS 5 applicable à compter de la date d'application des nouvelles normes IFRS 3R et IAS 27R.

Ces nouveaux textes publiés par l'IASB n'ont pas eu d'incidence significative sur les comptes du groupe ou sur les notes annexes.

Textes d'application obligatoire postérieurement au 31 décembre 2009 et non appliqués par anticipation

Les normes et interprétations suivantes ont été adoptées par l'Union européenne et sont d'application obligatoire postérieurement au 31 décembre 2009 :

- IAS 27 révisée – Etats financiers consolidés et individuels (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er juillet 2009) ;
- IFRS 3 révisée – Regroupements d'entreprises (applicable aux regroupements d'entreprises dont la date d'acquisition est sur le premier exercice ouvert à compter du 1er juillet 2009) ;
- Amendement IAS 32 – Classification des droits d'émission (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er février 2010) ;
- Amendement IAS 39 – Instruments financiers : comptabilisation et évaluation « éléments éligibles à une opération de couverture » (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er juillet 2009) ;

- Amendements IFRIC 9 et IAS 39 – Réévaluation des dérivés incorporés et instruments financiers : comptabilisation et évaluation (applicable aux périodes annuelles terminées à compter du 30 juin 2009) ;
- IFRIC 17 – Distribution en nature aux actionnaires (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er juillet 2009) ;
- IFRIC 18 - Transferts d'actifs des clients (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er juillet 2009).

Le groupe n'a appliqué aucune de ces nouvelles normes ou interprétations par anticipation. L'application d'IAS 27 révisée et d'IFRS 3 révisée n'aura aucune incidence dans les comptes consolidés à leur date d'application mais porteront effet sur les acquisitions ultérieures du groupe.

Sous réserve de leur adoption définitive par l'Union européenne, les normes, amendements de normes et interprétations, publiées par l'IASB et présentées ci-dessous, sont d'application obligatoire au 1er janvier 2010 (à l'exception de quelques amendements/interprétations annuels applicables postérieurement). Le groupe est actuellement en cours d'appréciation des impacts, consécutifs à la première application de ces nouveaux textes :

- Amendement IFRS 2 – Paiement fondé sur des actions : transactions intra-groupe dont le paiement est fondé sur des actions et qui sont réglées en trésorerie (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2010) ;
- IFRS 9 – Instruments financiers : classifications et évaluations (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2013) ;
- IFRIC 19 – Extinction des passifs financiers avec des instruments de capitaux (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er juillet 2010) ;
- Amendement IFRIC 14 – IAS 19 : Limitation de l'actif au titre de prestations définies, obligations de financement minimum et leur interaction (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2011) ;
- IAS 24 révisée – Informations à fournir sur les parties liées (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2011) ;
- Améliorations annuelles des normes IFRS (16 avril 2009), applicables majoritairement aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2010.

Note 2.3. Jugements et estimations

La préparation des états financiers consolidés requiert, de la part de la Direction, l'utilisation de jugements, d'estimations et d'hypothèses susceptibles d'avoir une incidence sur les montants d'actifs, passifs, produits et charges figurant dans les comptes, ainsi que sur les informations données dans certaines notes de l'annexe. Les hypothèses ayant par nature un caractère incertain, les réalisations pourront s'écarter des estimations. Le groupe revoit régulièrement ses estimations et appréciations de manière à prendre en compte l'expérience passée et à intégrer les facteurs jugés pertinents au regard des conditions économiques.

Les principales rubriques des états financiers qui peuvent faire l'objet d'estimations sont les suivantes :

- la dépréciation des créances douteuses (cf. Note 2.4 (k) et Note 3.10) ;
- la juste valeur des immeubles de placement (cf. Note 2.4 (f) et Note 3.13), ainsi que le traitement comptable relatif à l'acquisition d'immeubles de placement ; à chaque opération le groupe analyse sur la base des actifs et de l'activité existante si l'acquisition doit être analysée comme un regroupement d'entreprises ou comme l'acquisition d'un actif isolé.

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) Méthode de consolidation

Les filiales, les co-entreprises et les entreprises associées placées sous le contrôle direct ou indirect de la Société Mère ou sur lesquelles cette dernière exerce un contrôle, un co-contrôle ou une influence notable, sont retenues dans le périmètre de consolidation.

Filiales

Les filiales sont des entreprises contrôlées par le groupe. Le contrôle est le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de l'entreprise de manière à obtenir des avantages des activités de celle-ci.
Le contrôle est généralement présumé exister si le groupe détient, directement ou indirectement, plus de la moitié des droits de vote de l'entreprise contrôlée. Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés à compter de la date du transfert du contrôle effectif jusqu'à la date où le contrôle cesse d'exister. Les filiales, quel que soit le pourcentage de détention, sont consolidées dans le bilan du groupe selon la méthode de l'intégration globale.

Co-entreprises

Les co-entreprises sont les sociétés sur lesquelles le groupe exerce un contrôle conjoint, c'est-à-dire dont il partage le contrôle des activités économiques en vertu d'un accord contractuel. Les co-entreprises sont comptabilisées dans le bilan consolidé selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

Entreprises associées

Les entreprises associées sont celles dans lesquelles le groupe exerce une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles, mais dont il n'a pas le contrôle. Les entreprises associées sont comptabilisées dans le bilan consolidé selon la méthode de la mise en équivalence. Le *goodwill* lié à ces entités est inclus dans la valeur comptable de la participation.

Pour les entités autres que les entités *ad hoc*, le contrôle est apprécié sur la base des droits de vote actuels et potentiels.
Une entité peut posséder des bons de souscription d'action, des options d'achat d'action, des instruments d'emprunt ou de capitaux propres convertibles en actions ordinaires ou autres instruments analogues qui, s'ils sont exercés ou convertis, ont la faculté de donner à l'entité un pouvoir de vote ou de restreindre le pouvoir de vote d'un tiers sur les politiques financières et opérationnelles d'une autre entité. L'existence et l'effet des droits de vote potentiels exerçables ou convertibles, y compris des droits de vote potentiels détenus par une autre entité, sont pris en considération après que l'entité ait apprécié si elle détient le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles d'une autre entité. Les droits de vote potentiels ne sont pas actuellement exerçables ou convertibles lorsque, par exemple, ils ne peuvent être exercés ou convertis qu'à une date future ou uniquement si se produit un événement futur.
Pour les entités *ad hoc*, le contrôle est apprécié à partir d'une analyse de l'exposition du groupe aux risques et avantages de l'entité.

Une entité *ad hoc* doit être consolidée quand, en substance :
- la relation entre l'entité *ad hoc* et l'entreprise indique que l'entité *ad hoc* est contrôlée par l'entreprise ;
- les activités de l'entité *ad hoc* sont menées pour le compte de l'entreprise selon ses besoins opérationnels spécifiques de façon à ce que l'entreprise obtienne des avantages de l'activité de l'entité *ad hoc* ;
- l'entreprise a les pouvoirs de décision pour obtenir la majorité des avantages des activités de l'entité *ad hoc* ou, en mettant en place un mécanisme de « pilotage automatique », l'entreprise a délégué ces pouvoirs de décisions ;
- l'entreprise a le droit d'obtenir la majorité des avantages de l'entité *ad hoc* et par conséquent peut être exposée aux risques liés aux activités de l'entité *ad hoc* ;
- l'entreprise conserve la majorité des risques résiduels ou inhérents à la propriété relatif à l'entité *ad hoc* ou à ses actifs afin d'obtenir des avantages de ses activités.

(b) Regroupement d'entreprises

Lors de l'entrée d'une entité dans le périmètre de consolidation et dès lors qu'il s'agit de l'acquisition d'une activité propre (en particulier si les actifs apportés constituent des compléments d'actifs existants déjà gérés par Mercialys, la transaction est traitée comme une acquisition d'actifs isolés), les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise qui satisfont aux critères de comptabilisation en IFRS, sont enregistrés à la juste valeur déterminée à la date d'acquisition, à l'exception des actifs détenus en vue de la vente, qui sont enregistrés à la juste valeur nette des coûts de sortie.

Seuls les passifs identifiables satisfaisant aux critères de reconnaissance d'un passif chez l'acquise sont comptabilisés lors du regroupement. Ainsi, un passif de restructuration n'est pas comptabilisé en tant que passif de l'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 passifs relatifs à des acquisitions comptabilisées sur une base provisoire (en raison de travaux d'expertises en cours ou d'analyses complémentaires) sont comptabilisés comme des ajustements rétrospectifs de l'écart d'acquisition 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.

Enfin, les intérêts minoritaires sont comptabilisés sur la base de la juste valeur des actifs nets acquis.
Les acquisitions d'intérêts minoritaires ne sont pas traitées par le référentiel IFRS actuellement applicable. Le groupe a conservé la méthode appliquée selon les textes français. En cas d'acquisition d'intérêts complémentaires dans une filiale, la différence entre le prix payé et la valeur comptable des intérêts minoritaires acquis telle qu'elle ressort des comptes consolidés du groupe avant l'acquisition, est comptabilisée en tant que *goodwill*.
Inversement, les cessions d'intérêts minoritaires sans perte de contrôle sont comptabilisées comme des transactions avec des tiers et donnent lieu à la comptabilisation d'un résultat égal à la différence entre le produit de cession et la valeur nette comptable des intérêts cédés.

(c) Date de clôture

Les sociétés du périmètre de consolidation clôturent leurs comptes au 31 décembre.

(d) Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Les soldes bilantiels et les produits et charges résultant des transactions intragroupe sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés.

(e) Classification au bilan

Les actifs devant être réalisés, consommés ou cédés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture, sont classés en « actifs courants »,

de même que les actifs détenus dans le but d'être cédés, la trésorerie ou les équivalents de trésorerie. Tous les autres actifs sont classés en « actifs non courants ». Les passifs devant être réglés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture sont classés en « passifs courants ». Le cycle normal d'exploitation du groupe est de douze mois.
Les impôts différés sont, quant à eux, toujours présentés en actifs ou passifs non courants.

(f) Immeubles de placement

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par le groupe pour en retirer des loyers, ou pour valoriser le capital, ou les deux. Les immeubles de placement sont comptabilisés et évalués conformément aux dispositions de la norme IAS 40.

Dans le groupe, les galeries marchandes sont reconnues comme des immeubles de placement.

Après leur comptabilisation initiale, ils sont évalués au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur éventuelles. La juste valeur est par ailleurs donnée dans l'annexe. Les modes et durées d'amortissement sont identiques à ceux qui sont utilisés pour les immobilisations corporelles.

Les galeries marchandes détenues par le groupe font l'objet d'évaluations par des experts conformément aux règles de déontologie de la profession d'Expert Immobilier édictées par le R.I.C.S. (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), en utilisant les méthodes d'évaluation de la valeur vénale de chacun des actifs, conformément aux prescriptions de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière de juin 2006 (3e édition) et du rapport du groupe de travail de la Commission des opérations de Bourse (COB) et du Conseil national de la comptabilité (CNC) de 2000 sur l'expertise immobilière des actifs des sociétés faisant appel public à l'épargne. L'ensemble des actifs composant le patrimoine de Mercialys est soumis à expertise par rotation d'un tiers par an et par actualisation sur les deux autres tiers. Conformément au rapport COB/CNC de 2000, deux approches sont retenues pour déterminer la valeur vénale de chaque actif.

- La première approche, l'approche par capitalisation du revenu, consiste à apprécier le revenu locatif net de l'actif et à lui appliquer un taux de rendement correspondant à celui pratiqué sur le marché immobilier correspondant (prise en compte de la surface de vente, la configuration, la concurrence, le mode de propriété, le potentiel locatif et d'extension et comparabilité avec des transactions récentes) et, en tenant compte du niveau de loyer effectif par rapport au prix de marché et de la vacance. A cette valeur est retiré le montant des charges et travaux non refacturables.
- La deuxième approche, l'approche par les flux de trésorerie actualisés (*DCF Discounted Cash Flows*), consistant à actualiser les flux futurs de revenus et de dépenses, permet de tenir compte année après année, des ajustements de loyer prévisionnel, de la vacance et d'autres paramètres prévisionnels tels que la durée de commercialisation ainsi que les dépenses d'investissement supportées par le bailleur.

Le taux d'actualisation retenu prend en compte le taux sans risque du marché (OAT TEC 10 ans) auquel est ajoutée une prime de risque et de liquidité du marché de l'immobilier, ainsi que d'éventuelles primes de risque pour obsolescence et pour risque locatif.

Pour les actifs de petite taille, une valorisation par comparaison avec des valeurs de transaction sur des actifs similaires a également été réalisée.

(g) Prix de revient des immobilisations

Les immobilisations et 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.
Figurent notamment en immeubles de placement les indemnités d'éviction versées au locataire lors de la résiliation d'un bail en cours :

- remplacement d'un locataire : si le versement de l'indemnité permet d'augmenter le niveau de performance de l'actif, cette dépense est incluse dans le coût de l'actif ; dans le cas contraire, cette dépense est comptabilisée en charge de l'exercice ;
- restructuration d'un site : si le versement de l'indemnité s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation d'un immeuble, cette dépense est incluse dans le coût de revient des travaux réalisés.

En application de la norme IAS 23 révisée, applicable au 1er janvier 2009, les coûts d'emprunt qui sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif, dont la préparation préalable à l'utilisation ou la vente prévue, nécessite un délai substantiel (généralement supérieur à six mois), sont incorporés au coût de cet actif. Tous les autres coûts d'emprunt sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus. Les coûts d'emprunt sont les intérêts et autres coûts supportés par une entreprise dans le cadre d'un emprunt de fonds.

(h) Amortissements

Les immobilisations et immeubles de placement sont comptabilisés selon la méthode des composants et font l'objet d'un amortissement. Pour les constructions, quatre composants ont été identifiés : gros œuvre, étanchéité toiture, protection incendie de

la coque et agencements. Les composants « étanchéité toiture » et « protection incendie de la coque » ne sont identifiés que lors de rénovations importantes. Dans les autres cas, ils ne sont pas séparés du « gros œuvre ».
Les immobilisations corporelles, à l'exception des terrains (non amortissables), font l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée d'utilité attendue pour chaque catégorie de biens, avec une valeur résiduelle généralement nulle :

Nature des immobilisations	Durée d'amortissement
Agencements et aménagements des terrains	20 ans
Bâtiments, construction (gros œuvre)	40 ans
Etanchéité de la toiture et Protection incendie de la coque	15 ans
Agencements modifications ou transformation de locaux	10 ans – 12 ans

(i) 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 (immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement) n'excède pas leur valeur recouvrable, c'est-à-dire le montant qui sera recouvré par leur utilisation ou leur vente.

En dehors du *goodwill* et des immobilisations incorporelles à durée de vie indéfinie qui font l'objet de tests annuels systématiques de dépréciation, la valeur recouvrable d'un actif est estimée chaque fois qu'il existe un indice montrant que cet actif a pu perdre de sa valeur.

• Unité génératrice de trésorerie (UGT)

L'Unité Génératrice de Trésorerie est le plus petit groupe d'actifs qui inclut l'actif et dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie largement indépendantes de celles générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs. Le groupe définit l'UGT comme étant le site commercial.

• Indice de perte de valeur

Le test de dépréciation n'est effectué que lorsqu'il existe des indices révélant une altération de valeur, tels qu'un changement important de l'environnement de l'exploitation des actifs, une performance économique inférieure à celle attendue ou une valeur vénale inférieure à la valeur nette comptable des actifs.

• Détermination de la valeur recouvrable

La valeur recouvrable d'un actif est la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de sortie et la valeur d'utilité. Elle est estimée pour chaque actif isolé. Si cela n'est pas possible, les actifs sont regroupés en groupe d'UGT pour lesquels la valeur recouvrable est alors déterminée.

La juste valeur diminuée des coûts de sortie est le montant qui peut être obtenu de la vente d'un actif lors d'une transaction dans des conditions de concurrence normale entre des parties bien informées et consentantes, diminué des coûts de sortie. La juste valeur correspond généralement à la valeur vénale donnée par des experts indépendants.

La valeur d'utilité est la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés attendus de l'utilisation continue d'un actif et de sa sortie à la fin de sa durée d'utilité. Elle est déterminée, en interne ou par des experts externes, à partir de la capitalisation des loyers futurs du site. Le taux de capitalisation retenu est le taux de rendement correspondant à celui pratiqué sur le marché pour un même type d'actif et, en tenant compte du niveau de loyer effectif par rapport au prix de marché.

(j) Location

Les contrats de location financement, qui transfèrent au groupe la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif loué, sont comptabilisés au bilan au début de la période de location à la juste valeur du bien loué, ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

Les immeubles dont le groupe a la disposition par des contrats de location financement, sont comptabilisés au bilan et au compte de résultat comme si elles avaient été acquises par emprunt. Ils sont comptabilisés en immeubles de placement en contrepartie d'un emprunt inscrit en passif financier. Les paiements au titre des loyers sont ventilés entre charge financière et amortissement des actifs.

Les biens pris en contrat de location financement sont amortis sur leur durée d'utilité attendue de manière similaire aux immobilisations de même nature, ou sur la durée du contrat si celle-ci est inférieure et si le groupe n'a pas une certitude raisonnable de devenir propriétaire de l'actif au terme du contrat de location.

Les paiements au titre des contrats de location simple sont comptabilisés en charges jusqu'à l'échéance du contrat.

(k) Actifs financiers

Les actifs financiers sont classés en quatre catégories selon leur nature et l'intention de détention :
- les actifs détenus jusqu'à l'échéance ;
- les actifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat ;
- les prêts et créances ;
- les actifs disponibles à la vente.

Mercialys n'est concerné que par les deux dernières catégories.

La ventilation des actifs financiers entre courants et non courants est déterminée par leur échéance à la date d'arrêté : inférieure ou supérieure à un an.

- **Evaluation et comptabilisation des actifs financiers**

A l'exception des actifs évalués à la juste valeur par résultat, tous les actifs financiers sont initialement comptabilisés au coût qui correspond à la juste valeur du prix payé augmenté des coûts d'acquisition.

- **Prêts et créances**

Ils représentent les actifs financiers, émis ou acquis par le groupe qui sont la contrepartie d'une remise directe d'argent, de biens ou de services à un débiteur. Ils sont évalués au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Les prêts et créances à long terme non rémunérés ou rémunérés à un taux inférieur à celui du marché sont, lorsque les sommes sont significatives, actualisés. Les dépréciations éventuelles sont enregistrées en résultat selon une analyse au cas par cas.
Les créances clients sont reconnues et comptabilisées pour le montant initial de la facture, déduction faite des dépréciations des montants non recouvrables. Les créances clients sont maintenues à l'actif du bilan tant que l'ensemble des risques et avantages qui leur sont associés ne sont pas transférés à un tiers.

- **Actifs disponibles à la vente**

Ils représentent tous les autres actifs financiers. Ils sont évalués à leur juste valeur et les variations de juste valeur sont comptabilisées en capitaux propres jusqu'à ce que l'actif soit vendu, encaissé ou sorti d'une autre manière ou jusqu'à ce qu'il soit démontré que l'actif a perdu de la valeur de façon prolongée ou significative. Dans ces cas, le profit ou la perte, enregistré jusqu'alors en capitaux propres est transféré en résultat.
Lorsque l'actif disponible à la vente est un instrument de capitaux propres, la dépréciation est définitive. Les variations ultérieures positives de juste valeur sont comptabilisées directement en capitaux propres.
Lorsque l'actif disponible à la vente est un instrument de dette, toute appréciation ultérieure est comptabilisée en résultat à hauteur de la dépréciation antérieurement constatée en résultat.
Cette catégorie comprend principalement les titres de participation non consolidés. Les actifs disponibles à la vente sont présentés en actifs financiers non courants.

(l) Actifs non courants

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

(m) Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les liquidités et les placements à court terme.
Pour être éligible au classement d'équivalent de trésorerie, conformément à la norme IAS 7, les placements doivent remplir quatre conditions :
- placement à court terme ;
- placement très liquide ;
- placement facilement convertible en un montant connu de trésorerie ;
- risque négligeable de changement de valeur.

(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 et internes (lorsque éligibles) directement attribuables aux opérations de capital ou sur instruments de capitaux propres sont comptabilisés, nets d'impôt, en diminution des capitaux propres. Les autres frais sont portés en charges de l'exercice.

Les actions propres sont enregistrées à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres. Le produit de la cession éventuelle des actions propres est inscrit directement en augmentation des capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus ou moins-values de cession, nettes de l'effet d'impôt attaché, n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

Les réserves consolidées comprennent :
- les réserves de la Société Mère après retraitements de consolidation ;
- l'effet cumulé constaté en contrepartie de la charge liée aux paiements en actions ;
- 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 dernière 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 sociétés du groupe participent à la constitution de différents types d'avantages au personnel de leurs salariés.

Dans le cadre de régimes à cotisations définies, le groupe n'a pas d'obligation d'effectuer des versements supplémentaires en sus des cotisations déjà versées à un fonds, si ce dernier n'a pas suffisamment d'actifs pour servir les avantages correspondant aux services rendus par le personnel pendant la période en cours et les périodes antérieures. Pour ces régimes, les cotisations sont inscrites en charges lorsqu'elles sont encourues.

Dans le cadre de régimes à prestations définies, les engagements sont évalués suivant la méthode des unités de crédit projetées sur la base des conventions ou des accords en vigueur dans chaque société. Selon cette méthode, chaque période de service donne lieu à une unité supplémentaire de droits à prestations et chaque unité est évaluée séparément pour obtenir l'obligation finale. Cette obligation est ensuite actualisée. Les hypothèses actuarielles utilisées pour déterminer les engagements varient selon les conditions économiques du pays dans lequel le régime est situé. Ces régimes et les indemnités de fin de contrat font l'objet d'une évaluation actuarielle par des actuaires indépendants chaque année pour les régimes les plus importants et à intervalles réguliers pour les autres régimes. Ces évaluations tiennent compte notamment du niveau de rémunération future, de la durée d'activité probable des salariés, de l'espérance de vie et de la rotation du personnel.
Les gains et pertes actuariels résultent des modifications d'hypothèses et de la différence entre les résultats estimés selon les hypothèses actuarielles et les résultats effectifs. Ces écarts sont comptabilisés immédiatement en capitaux propres pour l'ensemble des écarts actuariels portant sur des régimes à prestations définies.

Le coût des services passés, désignant l'accroissement d'une obligation suite à l'introduction d'un nouveau régime ou d'une modification d'un régime existant, est étalé linéairement sur la durée moyenne restant à courir jusqu'à ce que les droits soient acquis, ou est comptabilisé immédiatement en charges si les droits à prestations sont déjà acquis.

Les charges relatives à ce type de régimes sont comptabilisées en résultat opérationnel courant (coûts des services rendus) et en « Autres produits et charges financières » (coûts financiers et rendements attendus des actifs).
Les réductions, les règlements et les coûts des services passés sont comptabilisés en résultat opérationnel courant ou en « Autres produits et charges financières » selon leur nature.
La provision comptabilisée au bilan correspond à la valeur actualisée des engagements ainsi évalués, déduction faite de la juste valeur des actifs des régimes et du coût des services passés non encore amortis.

• Autres provisions

Une provision est comptabilisée lorsque le groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation, et que le montant peut être estimé de manière fiable.

Lorsque l'effet de la valeur temps est significatif, le montant de la provision est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus.

(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.
Par ailleurs, le régime SIIC impose que Mercialys ne soit pas détenue à plus de 60% par un seul actionnaire ou groupe agissant de concert et que 15% des actionnaires détiennent moins de 2% du capital social de la Société.
Lors de son option au régime SIIC, Mercialys a imposé l'ensemble de ses plus-values latentes au taux de 16,5% (immeubles et titres des filiales non soumises à l'impôt sur les sociétés). En conséquence de l'exercice de cette option,

il n'existe plus dans la Société Mère, ni plus-values latentes, ni résultat de location d'immeubles susceptibles d'être imposés à l'avenir.

(q) Passifs financiers

• Définition

Les passifs financiers sont classés en deux catégories et comprennent :
- les emprunts au coût amorti ; et
- des passifs financiers comptabilisés à la juste valeur par le compte de résultat.

La ventilation des passifs financiers entre courants et non courants est déterminée par leur échéance à la date d'arrêté : inférieure ou supérieure à un an.

• Evaluation et comptabilisation des passifs financiers

L'évaluation des passifs financiers dépend de leur classification selon IAS 39.

Passifs financiers comptabilisés au coût amorti
Les emprunts et autres passifs financiers sont généralement comptabilisés au coût amorti calculé à l'aide du taux d'intérêt effectif, sauf dans le cadre de la comptabilité de couverture.
Les frais et primes d'émission et les primes de remBoursement font partie du coût amorti des emprunts et dettes financières. Ils sont présentés en diminution ou en augmentation des emprunts, selon le cas, et ils sont amortis de manière actuarielle.

Passifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat
Ils représentent les passifs détenus à des fins de transaction, c'est-à-dire les passifs qui répondent à une intention de réalisation à court terme. Ils sont évalués à la juste valeur et les variations de juste valeur sont comptabilisées par le compte de résultat.

(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 franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, des revenus locatifs de l'exercice. La période de référence retenue pour l'étalement est la période ferme du bail.

Les revenus locatifs comprennent également les éventuels droits d'entrée payés en sus du loyer par les locataires lors de la conclusion du bail ; s'ils sont analysés comme des compléments de loyers, ces droits sont étalés sur la première période ferme du bail, soit en général trois ans. Dans les cas contraires, ils sont enregistrés en totalité en produits au cours de l'exercice de l'entrée dans les lieux du locataire.

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

(s) Coût de l'endettement financier net

Le coût de l'endettement financier net est constitué de l'ensemble des résultats produits par les éléments constitutifs de l'endettement financier net pendant la période, y compris les produits et résultats de cession des équivalents de trésorerie ainsi que la charge d'intérêts des locations financements.
L'endettement financier net est composé des emprunts et des dettes financières nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie et du compte courant Casino.

(t) Autres produits et charges financières

Les autres produits et charges financiers sont composés des intérêts sur les comptes courants conclus avec des sociétés non consolidées ou partiellement intégrées, et des charges de désactualisation de l'*exit tax* à payer.

(u) 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.

(v) Information sectorielle

Depuis le 1er janvier 2009, le groupe applique IFRS 8, nouvelle norme de présentation de l'information sectorielle en remplacement d'IAS 14.

L'information sectorielle reflète désormais la vue du management et est établie sur la base du reporting interne utilisé par le Principal Décideur Opérationnel (le Président-Directeur Général) pour mettre en œuvre l'allocation des ressources et évaluer la performance du groupe.

La Direction Générale du groupe n'utilisant pas de découpage de l'activité pour examiner les résultats opérationnels, aucune information sectorielle n'est communiquée dans les états financiers.

A ce jour, il n'y a qu'un seul secteur géographique, le groupe étant doté d'un portefeuille d'actifs exclusivement situés en France. Cependant, à l'avenir, le groupe ne s'interdisant pas de procéder à des investissements hors de France, d'autres secteurs géographiques pourront être remontés.

Note 3. Notes aux états financiers consolidés

Note 3.1. Faits marquants de l'exercice

Le Conseil d'administration de Mercialys, réuni le 4 mars 2009, a approuvé à l'unanimité le principe de l'apport par le Groupe Casino d'un portefeuille de 25 actifs constitué à la fois d'actifs en exploitation générant des revenus immédiats et de 7 extensions de galeries commerciales (ces actifs sont transmis par apport des titres des sociétés qui les détiennent ; cf. Note 3.2) devant être livrées à compter de 2010 dans le cadre du programme Alcudia/L'Esprit Voisin ; celles-ci sont déjà précommercialisées par Mercialys à plus de 70% à la date de clôture.
Ces opérations d'apport ont été approuvées et réalisées lors de l'Assemblée générale extraordinaire de Mercialys du 19 mai 2009. La nature de ces apports est détaillée à la Note 3.7.
L'acquisition de ces actifs immobiliers a été entièrement rémunérée par l'émission de 14,2 millions d'actions Mercialys nouvellement créées. Elles portent jouissance au 1er janvier 2009.
Comptablement, l'opération a été analysée comme l'acquisition d'actifs isolés. En effet, la Direction a considéré que les actifs apportés constituaient des compléments d'actifs existants, déjà gérés par Mercialys. S'agissant d'acquisition rémunérée par émission d'instruments de capitaux propres, l'opération entre dans le champ de la norme IFRS 2 et les actifs ont été comptabilisés à la juste valeur des biens à la date de réalisation de l'opération. Une information relative à leurs justes valeurs figure en Note 3.7 (b) « Immeubles de placement ».

Note 3.2. Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2009, le périmètre est constitué des sociétés suivantes, de droit français :

Dénomination	Méthode de Consolidation	% d'intérêt	% de contrôle
Mercialys SA	IG	Société mère	Société mère
Mercialys Gestion SAS	IG	100,00%	100,00%
SCI Bourg en Bresse Kennedy	IG	96,47%	96,47%
SCI Toulon Bon Rencontre	IG	96,67%	96,67%
SCI Kerbernard	IG	98,31%	98,31%
Point Confort SA	IG	100,00%	100,00%
Corin Asset Management SAS	IP	40,00%	40,00%
SCI La Diane	IG	100,00%	100,00%
Mery 2 SAS	IG	100,00%	100,00%
Société de centre commercial de Lons SNC	IG	100,00%	100,00%
Société du Centre Commercial de Narbonne SNC	IG	100,00%	100,00%
FISO SNC	IG	100,00%	100,00%
Kretiaux SAS	IG	100,00%	100,00%
Vendolonne SNC	IG	100,00 %	100,00 %
SAS des salins	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Timur	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Agout	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Géante Periaz	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Dentelle	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Chantecouriol	IG	100,00 %	100,00 %
SCI GM Geispolsheim	IP	50,00 %	50,00 %

IG : Intégration globale IP : Intégration proportionnelle

Le 19 mai 2009, sept sociétés sont entrées dans le périmètre de consolidation de Mercialys suite à la réalisation d'apports par le Groupe Casino au bénéfice de la société Mercialys :

- SNC Vendolonne ;
- SAS des Salins ;
- SCI Timur ;
- SNC Agout ;
- SNC Géante Périaz ;
- SNC Dentelle ;
- SNC Chantecouriol.

Toutes ces sociétés sont dans la phase de promotion immobilière. Leurs programmes respectifs correspondent à des extensions de galeries commerciales qui ne sont pas encore finalisées. Ils seront livrés « clefs en main » dans les 24 prochains mois. Comme précisé à la Note 3.1, l'acquisition de ces entités ne répondant pas aux critères d'activité tels que définis par la norme IFRS 3, cette opération a été comptabilisée comme étant une acquisition d'actifs et de passifs isolés.

Le 21 décembre 2009, le groupe a acquis 50 % des parts sociales de la SCI GM Geispolsheim (qui détient la galerie marchande du centre commercial Leclerc de Strasbourg Sud sur le site de Geispolsheim) pour un montant de 4,4 millions d'euros. L'acquisition de cette société a été analysée comme un regroupement d'entreprise, et, consécutivement, cette prise de contrôle a été comptabilisée selon la méthode de l'acquisition. La consolidation de cette entité n'a pas généré d'écart de 1ère consolidation significatif.

Note 3.3. Informations sur le résultat opérationnel courant

3.3.1. Loyers nets

(en milliers d'euros)	12/2009	12/2008	12/2007
Loyers [1]	130 911	113 613	97 723
Droits d'entrée et autres indemnités	3 326	2 588	1 773
Revenus locatifs	**134 237**	**116 201**	**99 496**
Impôt foncier	(8 956)	(6 448)	(6 797)
Refacturation aux locataires	8 789	6 378	6 545
Impôt foncier non récupéré	**(167)**	**(70)**	**(252)**
Charges locatives	(26 139)	(23 519)	(21 163)
Refacturation aux locataires	23 078	21 068	19 472
Charges locatives non récupérées	**(3 061)**	**(2 451)**	**(1 691)**
Honoraires de gestion	(5 180)	(4 386)	(3 851)
Refacturation aux locataires	2 179	1 920	1 542
Pertes et dépréciations sur créances	(708)	(724)	(325)
Autres charges [2]	(1 540)	(1 333)	(1 435)
Charges sur immeubles	**(5 249)**	**(4 523)**	**(4 070)**
LOYERS NETS	**125 760**	**109 157**	**93 484**

[1] Dont partie variable : 2 057 milliers d'euros en 2009 contre 3 115 et 3 292 milliers d'euros respectivement en 2008 et 2007.

[2] Les autres charges comprennent notamment les loyers versés au titre des baux à construction et des baux emphytéotiques, les honoraires versés à des tiers et les frais d'entretien non récupérables et non immobilisables des centres commerciaux.

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

Les revenus de gestion, d'administration et d'autres activités correspondent aux honoraires facturés au titre des activités annexes (commercialisation, cession de fond de commerce, direction de centre, prestation de conseil « Alcudia »).

3.3.3. Autres charges

Les autres charges comprennent principalement les coûts de structure. Ces coûts de structure regroupent notamment les dépenses de communication financière, les jetons de présence versés aux membres du Conseil d'administration, les honoraires versés au Groupe Casino pour les travaux objets de la Convention de Prestation de Services (comptabilité, gestion financière, Direction des Ressources Humaines, gestion, informatique) et les dépenses d'expertise du parc immobilier.

Le groupe n'a pas enregistré de frais de recherche et de développement au cours de l'exercice 2009.

3.3.4. Amortissements, provisions et dépréciations

(en milliers d'euros)	12/2009	12/2008	12/2007
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles et immeubles de placement	(20 766)	(16 469)	(14 613)
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles en location financement	(980)	(980)	(842)
Dotations aux amortissements	**(21 746)**	**(17 449)**	**(15 455)**
Reprises/(Dotations) aux provisions pour risques et charges	133	(153)	(286)
Reprises/(Dotations) aux dépréciations sur actifs circulants [1]	(407)	(290)	(262)
TOTAL DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, PROVISIONS ET DEPRECIATIONS	**(22 020)**	**(17 892)**	**(16 003)**

[1] Dont enregistrées en « charges sur immeubles » (Note 3.3.1) respectivement 407, 290 et 262 milliers d'euros au titre des exercices 2009, 2008 et 2007.

Note 3.4. Résultat financier

3.4.1. Coût de l'endettement financier net

(en milliers d'euros)	12/2009	12/2008	12/2007
Charges financières liées aux contrats de location financement	(512)	(1 110)	(831)
Coût de l'endettement financier brut	**(512)**	**(1 110)**	**(831)**
Produits d'intérêts du compte courant Casino	297	2 105	4 084
Produits nets de cession de valeurs mobilières de placement	13	47	66
PRODUIT DE LA TRESORERIE NETTE (COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET)	**(202)**	**1 042**	**3 319**

3.4.2. Autres produits et charges financiers

(en milliers d'euros)	12/2009	12/2008	12/2007
Autres produits financiers	2	–	4
Autres charges financières	(63)	(111)	(121)
TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	**(61)**	**(111)**	**(117)**

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.

Note 3.5. Charge d'impôts

Rapprochement entre la charge d'impôt effective et la charge d'impôt théorique.

(en milliers d'euros)	12/2009	12/2008	12/2007
Taux d'impôt théorique	34,43 %	34,43 %	34,43 %
Résultat net de l'ensemble consolidé	93 062	80 953	71 598
Produit (Charge) d'impôt	189	(601)	(1 307)
Résultat avant impôt	**92 873**	**81 554**	**72 905**
Charge d'impôt théorique	(31 976)	(28 079)	(25 101)
Exonération du résultat sur le secteur SIIC	32 156	28 214	23 527
Incidences théoriques des différences temporelles imposées à taux zéro	9	(736)	266
Produit (Charge) d'impôt effectif	**189**	**(601)**	**(1 307)**
Taux d'impôt effectif	(0,20 %)	0,74 %	1,79 %

Note 3.6. Résultat par action

Résultat de base, part du groupe

(en milliers d'euros)	12/2009	12/2008	12/2007
Résultat net, part du groupe	93 029	80 911	71 549
Nombre moyen pondéré			
d'actions en circulation sur la période	85 483 530	75 149 959	72 980 042
d'actions auto détenues	(123 523)	(76 825)	(66 991)
Nombre total d'action avant dilution	**85 360 007**	**75 073 134**	**72 913 052**
RESULTAT DE BASE, PART DU GROUPE, PAR ACTION (EN EUROS)	**1,09**	**1,08**	**0,98**

Résultat dilué, part du groupe

(en milliers d'euros)	12/2009	12/2008	12/2007
Résultat net, part du groupe	93 029	80 911	71 549
Nombre d'actions pondéré avant dilution	85 360 007	75 073 134	72 913 052
Plan d'option de souscription			
Nombre moyen d'options de souscription des cadres et dirigeants	49 525	50 483	59 775
Nombre moyen d'actions rachetées au prix de marché	(42 032)	(38 261)	(46 976)
Plan d'attribution d'actions gratuites	52 934	26 234	17 575
Effet dilutif des actions ordinaires potentielles	**60 427**	**38 456**	**30 374**
Nombre d'actions après dilution	85 420 434	75 111 590	72 943 426
RESULTAT DILUE, PART DU GROUPE, PAR ACTION (EN EUROS)	**1,09**	**1,08**	**0,98**

Note 3.7. Actif immobilisé

(a) Immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	Brut	Amortissements et dépréciations	Net
Au 31 décembre 2007	**937**	**(12)**	**925**
Augmentation	160	(175)	(15)
Diminution	–	–	–
Au 31 décembre 2008	**1 097**	**(187)**	**910**
Augmentation	–	(108)	(108)
Diminution	–	–	–
AU 31 DECEMBRE 2009	**1 097**	**(295)**	**802**

Les immobilisations corporelles sont constituées d'immobilisations utilisées par les services centraux du groupe.

(b) Immeubles de placement

Décomposition (en milliers d'euros)	**12/2009**	**12/2008**	**12/2007**
Terrains et agencements	946 606	781 884	734 967
Amortissement des agencements	(5 810)	(4 195)	(2 842)
Net	**940 796**	**777 689**	**732 125**
Constructions et agencements	596 824	498 916	459 011
Amortissements	(72 269)	(52 860)	(30 707)
Net	**524 555**	**446 056**	**428 304**
Autres immobilisations corporelles	76 973	371	1 063
Amortissements	(1 251)	(103)	(115)
Net	**75 722**	**268**	**948**
Immobilisations corporelles en cours	32 066	7 315	3 827
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT NETS	**1 573 139**	**1 231 328**	**1 165 204**

Pour les acquisitions ou les apports qui ont été placés sous le régime fiscal des cessions ou apports à une SIIC, la Société s'est engagée à conserver ces actifs pendant 5 ans. Le non respect de cet engagement entraîne une amende fiscale égale à 25 % de la valeur d'apport de l'actif concerné.

Au 31 décembre 2009, l'engagement calculé sur les valeurs d'apports ou d'acquisitions des immeubles de placement porte sur 1 271 833 milliers d'euros dont les principales échéances sont les suivantes :

- 15 octobre 2010 849,7 millions d'euros ;
- 30 novembre 2011 42,8 millions d'euros ;
- 22 décembre 2011 34,9 millions d'euros ;
- 11 janvier 2012 48,6 millions d'euros ;
- 22 décembre 2012 80,7 millions d'euros ;
- 28 juillet 2013 10,0 milliers d'euros ;
- 19 mai 2014 203, 4 milliers d'euros.

Mouvements (en milliers d'euros)	**Brut**	**Amortissements et dépréciations**	**Net**
Au 1er janvier 2007	**1 006 554**	**(17 294)**	**989 260**
Variations 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**
Variations de périmètre	47 860	(6 301)	41 559
Augmentation	41 957	(17 392)	24 565
Diminution	–	–	–
Au 31 décembre 2008	**1 288 685**	**(57 357)**	**1 231 328**
Variations de périmètre	4 537	–	4 537
Augmentation	359 659	(21 875)	337 784
Diminution	(516)	6	(510)
AU 31 DECEMBRE 2009	**1 652 365**	**(79 226)**	**1 573 139**

En 2009, les investissements se sont élevés à 364 millions d'euros dont 334 millions d'euros par apports en nature (voir Note 3.1). Ces apports sont composés de quatre types d'actifs distincts :

- 3 galeries commerciales à Besançon et à Arles, livrées au 1er trimestre 2009 (47 millions d'euros) ;
- 7 extensions de galeries commerciales en développement avancé ; les CDEC et PC ont été obtenus : 113 millions d'euros correspondant à leur valeur vénale ;
- 10 lots de surfaces d'hypermarchés (réserve et/ou vente) devant être transformées en extensions de galeries commerciales par Mercialys (50 millions d'euros) ;
- 5 murs d'hypermarchés ou de supermarchés dans des actifs en copropriété complexe, en milieu urbain, rendant nécessaire un remembrement des propriétés avant travaux de restructuration lourde et mise en oeuvre du projet Alcudia sur ces sites (124 millions d'euros).

Les autres investissements du groupe s'élèvent à 30 millions d'euros. Ils correspondent principalement à :

- la galerie marchande du centre commercial Leclerc de Strasbourg Sud détenu par la société SCI GM Geispolsheim pour 4,4 millions d'euros ;
- l'acquisition de deux lots de copropriété pour 2,7 millions d'euros ;
- des travaux d'aménagements pour 4,4 millions d'euros ;
- des indemnités d'éviction pour 2,9 millions d'euros ;
- des travaux de rénovation/restructuration pour 14 millions d'euros.

Immeubles de placement en location financement (en milliers d'euros)	**12/2009**	**12/2008**	**12/2007**
Terrains	**5 639**	**29 308**	**37 713**
Constructions et agencements	5 423	14 073	15 960
Amortissements des constructions et agencements	(413)	(576)	(271)
Constructions et agencements nets	**5 010**	**13 497**	**15 689**
TOTAL IMMOBILISATIONS EN LOCATION FINANCEMENT	**10 649**	**42 805**	**53 402**

Les variations d'une année sur l'autre correspondent essentiellement aux actifs ayant fait l'objet de levées d'options d'achat et aux dotations aux amortissements sur les autres actifs restant en location financement.
En 2009, des levées d'options d'achat ont été réalisées pour les contrats de location financement des immeubles situés à La Réunion et sur le site de Furiani.
Les actifs pour lesquels le groupe a exercé ces options d'achat figurent en immeubles de placement au 31 décembre 2009.

Juste valeur des immeubles de placement

Au 30 juin 2009, les experts BNP Paribas Real Estate, Catella Valuation et Galtier avaient mis à jour l'expertise de la valeur du patrimoine de Mercialys. A périmètre comparable, l'ensemble des sites avait été expertisé.

Les sites acquis durant le premier semestre 2009 ont été valorisés comme suit au 30 juin 2009 :

- Les 25 actifs acquis par voie d'apport auprès du Groupe Casino ont été valorisés à leurs valeurs d'expertise réalisées par The Retail Consulting Group Expertise (20 actifs expertisés) ou Catella Valuation (5 actifs expertisés) lors de l'apport. Afin de déterminer les valeurs vénales de ces biens pour les apports, il est rappelé que Casino et Mercialys ont également tenu compte de la taille de la transaction et des projets et, pour les lots 1, 2 et 3, des dispositions de la Convention de Partenariat entre Casino et Mercialys ; ladite convention prévoit la cession à Mercialys des développements réalisés par Casino à un taux de capitalisation tenant compte du partage des risques entre les parties et notamment du fait que le risque de commercialisation est à la charge de Mercialys. A titre indicatif, les valeurs d'apports faisaient apparaître une décote de 11 % par rapport à la valeur totale des expertises réalisées. Le montant des valeurs d'apport s'élève à 333,5 millions d'euros hors droits.
- Le lot de copropriété acquis à Villenave d'Ornon a été valorisé au prix d'achat dans l'attente des rapports d'expertise et le lot acquis à Montélimar a été valorisé par une expertise dans le cadre de l'expertise globale du site. Pour ces deux actifs, les valeurs s'élèvent à 2,8 millions d'euros.

Au 31 décembre 2009, les experts Atis Real, Catella et Galtier ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys :

- Atis Real a réalisé l'expertise des sites d'hypermarchés, soit 101 sites, en réalisant une visite *in situ* sur 46 de ces sites au cours du 2nd semestre 2009, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2009 pour les 55 autres sites.
- Catella a réalisé l'expertise des sites de supermarchés, soit 19 sites, sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2009 (les 19 sites ayant fait l'objet d'une visite *in situ* au cours du 1er semestre 2009).
- Galtier a réalisé l'expertise pour le complément des actifs Mercialys, soit 47 sites, sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2009 sauf pour 6 sites qui ont fait l'objet d'une expertise sur la base d'une visite *in situ*.

Les sites acquis durant l'exercice 2009 ont été valorisés comme suit au 31 décembre 2009 :

- Les 25 actifs acquis par voie d'apport auprès du Groupe Casino ont été valorisés de la façon suivante :
  - Pour les 3 actifs bâtis sis à Besançon et Arles faisant partie du lot 1 de l'opération d'apport : Atis Real a réalisé l'expertise de ces actifs par intégration dans l'expertise globale des 2 sites en question.
  - Pour les 17 actifs des lots 2 et 3 (7 actifs à développer et 10 surfaces d'hypermarchés devant être restructurées en galerie marchande) : les valeurs vénales de ces actifs déterminées lors de l'apport par The Retail Consulting Group (RCG) ont fait l'objet d'une réactualisation interne au 31 décembre 2009 validée par Atis Real.
  - Pour les 5 actifs (murs de magasins) du lot 4 de l'opération d'apport : Catella Valuation a réalisé l'expertise de ces actifs en réactualisant l'expertise déjà réalisée par ce même expert lors de l'apport.
- Les lots de copropriété acquis à Villenave d'Ornon et à Montélimar ont été valorisés par Atis Real par intégration dans l'expertise globale des sites.
- La galerie de Geispolsheim détenue par la SCI GM Geispolsheim (dont 50 % des parts sociales ont été acquises par la SAS Mery 2) a été valorisée à la valeur d'achat des parts par le groupe.

Ces expertises, basées sur des revenus locatifs récurrents de 149,9 millions d'euros, valorisent le patrimoine immobilier à 2 437,2 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2009, à comparer à la valorisation du 30 juin 2009 de 2 381,0 millions d'euros et à celles effectuées aux 31 décembre 2008 et 2007 qui s'élevaient respectivement à 2 061,2 millions d'euros et 1 913,8 millions d'euros.
La valeur du portefeuille s'inscrit donc en hausse de + 18,2 % sur 12 mois (-1 % à périmètre constant), et de + 2,4 % sur les 6 derniers mois (+ 2,2 % à périmètre constant).

Les taux de capitalisation moyens ressortant des expertises se présentent comme suit :

	31 décembre 2009	30 juin 2009	31 décembre 2008	31 décembre 2007
Grands centres commerciaux	5,7 %	5,8 %	5,4 %	5,1 %
Centres locaux de proximité	6,7 %	6,8 %	6,3 %	6,1 %
Ensemble du portefeuille	6,1 %	6,2 %	5,8 %	5,5 %

Ainsi dans l'hypothèse de revenus locatifs annuels de 149,9 millions d'euros et d'un taux de capitalisation de 6,1 %, l'incidence d'une diminution de 0,5 % de ce taux aurait pour conséquence une augmentation de la juste valeur des immeubles de 216 millions d'euros. Une augmentation de 0,5 % de ce même taux diminuerait la juste valeur du patrimoine immobilier de 183 millions d'euros.

L'incidence de la variation à la hausse ou à la baisse de 10 % des revenus locatifs aurait un impact de plus ou moins 244 millions d'euros avec un taux de capitalisation de 6,1 %.
Sur la base de ces expertises, aucune dépréciation n'a été enregistrée dans les comptes au 31 décembre 2009, comme sur les deux exercices précédents.

Les honoraires facturés à Mercialys par les experts au titre des travaux détaillés ci-dessus s'élèvent à 213 milliers d'euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2009.

Note 3.8. Autres actifs non courants

(en milliers d'euros)	12/2009	12/2008	12/2007
Ouverture	**11 703**	**10 989**	**10 287**
Variations de périmètre	–	13	–
Acquisition	478	–	46
Diminution	–	34	34
Désactualisation	783	735	690
Clôture	**12 964**	**11 703**	**10 989**

Les autres actifs non courants sont essentiellement constitués des produits à recevoir des locataires dans le cadre des baux à construction (cf. Note 2.4 (l)).

Ces derniers arrivent à échéance entre le 31 décembre 2015 et le 31 décembre 2033.

Note 3.9. Impôts différés actifs

Variation des impôts différés actifs

(en milliers d'euros)	12/2009	12/2008	12/2007
Ouverture	**–**	**–**	**–**
Produit/(Charge) de l'exercice	229	20	(32)
Effet des variations de périmètre et reclassements	17	(18)	(8)
Variations constatées directement en capitaux propres	(25)	(2)	40
Clôture	**221**	**–**	**–**

Au 31 décembre 2009, les impôts différés comptabilisés portent principalement sur des déficits fiscaux reportables.

Note 3.10. Créances clients et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	12/2009	12/2008	12/2007
Créances clients et comptes rattachés	7 419	5 352	4 301
Dépréciations	(1 376)	(912)	(415)
Créances clients et comptes rattachés, nets	**6 043**	**4 440**	**3 886**

Au cours de l'exercice 2009, il n'y a eu aucune reprise de dépréciations des créances douteuses.

L'ancienneté des créances clients s'analyse comme suit :

Créances clients et comptes rattachés (en milliers d'euros)	Actifs non échus non dépréciés	Actifs échus non dépréciés à la date de clôture					Actifs dépréciés	
	Total	Retard n'excédant pas 3 mois	Retard compris entre 3 et 6 mois	Retard compris entre 6 et 12 mois	Retard supérieur à 12 mois	Total	Total	Total
AU 31 DECEMBRE 2009	**2 371**	**1 530**	**1 226**	**403**	**281**	**3 440**	**1 608**	**7 419**
Au 31 décembre 2008	2 626	1 160	310	309	86	1 865	861	5 352
Au 31 décembre 2007	1 587	1 993	90	108	42	2 233	481	4 301

Note 3.11. Autres créances

(en milliers d'euros)	12/2009	12/2008	12/2007
Avances et acomptes versés sur commandes	1 811	188	1
Créances sur immobilisations	62	2 342	16
Crédit de TVA	3 210	2 158	4 514
Autres créances diverses d'exploitation	8 777	4 152	4 056
Charges constatées d'avance	37	11	26
Autres créances	**13 896**	**8 851**	**8 613**

Les autres créances diverses d'exploitation sont essentiellement composées de créances de TVA. Leur augmentation entre le 31 décembre 2008 et le 31 décembre 2009 porte sur les créances de TVA relatives aux appels de fonds réalisés par le gérant Sudeco. Au 31 décembre 2008, les créances sur immobilisations correspondaient à des refacturations aux sociétés Uranie et l'Immobilière Groupe Casino.

Note 3.12. Trésorerie et endettement financier net

Afin de faire bénéficier le groupe d'une optimisation de sa gestion de trésorerie, une convention de compte courant a été mise en place avec la société Casino, Guichard-Perrachon.

(en milliers d'euros)	12/2009	12/2008	12/2007
Trésorerie	2 768	1 252	1 894
Equivalents de trésorerie	101	889	1 170
Compte courant Casino, Guichard-Perrachon	67 034	8 489	67 615
Trésorerie brute	**69 903**	**10 630**	**70 679**
Concours bancaires courants	(2 045)	(1 763)	(3)
Trésorerie nette	**67 858**	**8 867**	**70 676**
Dette financière (hors découverts bancaires)	(9 096)	(13 809)	(16 731)
Endettement financier net	**58 762**	**(4 942)**	**53 945**

Note 3.13. Juste valeur des actifs financiers et autres actifs inscrits au bilan

Au 31 décembre 2009

Actifs financiers (en milliers d'euros)	**Valeur comptable au bilan(A)**	**Actifs non financiers(B)**	**Valeurs des actifs financiers (A) - (B)**	**Valeur au bilan selon IAS 39**				**Juste valeur**
				Actifs évalués en JV par résultat	**Actifs détenus jusqu'à échéance**	**Prêts et créances**	**Actifs disponibles à la vente**	
Autres actifs non courants	12 964	12 494	470	–	–	–	470	470
Créances clients	6 043	–	6 043	–	–	6 043	–	6 043
Autres créances	13 896	10 066	3 830	–	–	3 830	–	3 830
Compte courant Casino SA	67 034	–	67 034	–	–	67 034	–	67 034
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 869	–	2 869	2 869	–	–	–	2 869

Au 31 décembre 2008

Actifs financiers (en milliers d'euros)	**Valeur comptable au bilan(A)**	**Actifs non financiers(B)**	**Valeurs des actifs financiers (A) - (B)**	**Valeur au bilan selon IAS 39**				**Juste valeur**
				Actifs évalués en JV par résultat	**Actifs détenus jusqu'à échéance**	**Prêts et créances**	**Actifs disponibles à la vente**	
Autres actifs non courants	11 703	11 701	2	–	–	–	2	2
Créances clients	4 440	–	4 440	–	–	4 440	–	4 440
Autres créances	8 851	4 632	4 219	–	–	4 219	–	4 219
Compte courant Casino SA	8 489	–	8 489	–	–	8 489	–	8 489
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 141	–	2 141	2 141	–	–	–	2 141

Au 31 décembre 2007

Actifs financiers (en milliers d'euros)	Valeur comptable au bilan(A)	Actifs non financiers(B)	Valeurs des actifs financiers (A) - (B)	Valeur au bilan selon IAS 39				Juste valeur
				Actifs évalués en JV par résultat	Actifs détenus jusqu'à échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	
Autres actifs non courants	10 989	10 988	1	–	–	–	1	1
Créances clients	3 886	–	3 886	–	–	3 886	–	3 886
Autres créances	8 613	7 185	1 428	–	–	1 428	–	1 428
Compte courant Casino SA	67 615	–	67 615	–	–	67 615	–	67 615
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 064	–	3 064	3 064	–	–	–	3 064

Note 3.14. Capitaux propres

Au 31 décembre 2009, le capital social s'élève à 91 968 488 euros. Il est composé de 91 968 488 actions entièrement libérées de valeur nominale de 1 euro (75 149 959 actions de valeur nominale de 1 euro au 31 décembre 2008).

Capital social

(en milliers d'euros)	12/2009	12/2008	12/2007
Début d'exercice	**75 150**	**75 150**	**72 919**
Création en 2007 de 2 231 041 titres souscrits par Vindémia	–	–	2 231
Création d'actions nouvelles réalisées en 2009 (cf. Note 3.1 et Note 3.15)			
mai 2009 : 14 191 700 actions en rémunération d'apports	14 191	–	–
juin 2009 : 1 195 975 actions en paiement du solde du dividende	1 196	–	–
octobre 2009 : 1 430 854 actions en paiement d'un acompte sur dividende	1 431	–	–
Fin d'exercice	**91 968**	**75 150**	**75 150**

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 2009, le nombre d'actions propres s'élève à 268 082 représentant 6 855 milliers d'euros dont 237 054 titres (73 593 titres au 31 décembre 2008) au sein du contrat de liquidité. Le résultat lié à la cession des actions propres s'élève à 61 milliers d'euros nets d'impôts pour l'exercice clos au 31 décembre 2009 et a été enregistré directement dans les capitaux propres du groupe.

Gestion du capital

La politique du groupe consiste à maintenir une base de capital solide, afin de préserver la confiance des investisseurs, des créanciers et du marché et de soutenir le développement futur de l'activité. Le groupe prête attention au nombre et à la diversité des actionnaires, au rendement des capitaux propres totaux et au niveau des dividendes versés aux porteurs d'actions et à la liquidité du titre.

Occasionnellement, le groupe achète ses propres actions sur le marché. Ces actions sont acquises notamment en vue d'assurer la liquidité et d'animer le marché des titres, de les conserver en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, de couvrir les plans d'options d'achat et ou de souscription d'actions consentis aux salariés et aux mandataires sociaux, de les attribuer gratuitement aux salariés et aux dirigeants.

Ni la Société, ni ses filiales ne sont soumises, en vertu de règles extérieures, à des exigences spécifiques externes en matière de capital.

Note 3.15. Dividendes

La société Mercialys a distribué 66 063 milliers d'euros, ou 0,88 euro par action, prélevés sur le résultat 2008. Ce dividende a été mis en paiement le 17 juin 2009 sous déduction de l'acompte de 0,40 euro par action versé en octobre 2008 aux actionnaires.

Pour le paiement du solde du dividende alloué, chaque actionnaire a eu la possibilité d'opter soit pour un paiement en numéraire, soit pour un paiement en actions nouvelles de la Société sur la base d'un prix d'émission de 20,36 euros.
67,5% des droits ont été exercés en faveur du paiement du solde du dividende en actions conduisant à la création de 1 195 975 actions nouvelles dont la livraison et l'admission aux négociations sur Euronext Paris sont intervenues le 17 juin 2009. Ces actions nouvelles portent jouissance au 1er janvier 2009 et sont assimilées aux autres actions de la Société.
Le solde du dividende de 11 698 milliers d'euros en numéraire a été payé le 17 juin 2009.

Un acompte sur dividendes au titre du résultat 2009 a été mis en paiement le 9 octobre 2009 pour un montant de 39 790 milliers d'euros, soit 0,44 euro par action. Comme en juin 2009, il a été proposé à chaque actionnaire d'opter soit pour un paiement en actions nouvelles de la Société, sur la base d'un prix d'émission de 22,41 euros, soit pour un paiement en numéraire. Dans ce cadre, une création de 1 430 854 actions nouvelles a été réalisée le 9 octobre 2009. L'acompte versé en numéraire s'élève à 7 872 milliers d'euros.

Le Conseil d'administration proposera comme distribution au titre de l'exercice 2009 un dividende brut de 1 euro par action. Après déduction de l'acompte sur dividende versé en 2009, le montant total qui devrait être distribué en mai 2010, s'élèverait donc à 51 502 milliers d'euros, soit 0,56 euro par action.

Les états financiers présentés avant répartition ne reflètent pas ce dividende qui est sujet à l'approbation des actionnaires lors d'une prochaine Assemblée générale.

Note 3.16. Paiement en actions

Depuis le 1er décembre 2005, le groupe a mis en place des plans de souscription d'actions et d'attribution d'actions gratuites Mercialys au profit des cadres et des dirigeants.

L'attribution définitive des plans d'option de souscription et des plans d'actions gratuites est soumise à une condition de présence du bénéficiaire au terme de la période d'attribution.

Le détail des divers plans en cours de validité figure dans les tableaux ci-après :

Plans d'option de souscription

Dates d'attribution	02/04/2008	26/04/2007
Echéance de la période d'acquisition	01/10/2011	25/10/2010
Date d'échéance	01/10/2013	25/10/2012
Cours de l'action lors de l'attribution en euros	29,80	28,68
Prix d'exercice de l'option en euros	27,64	29,52
Nombre d'options attribuées à l'origine	29 535	31 830
Durée de vie estimée	5,5	5,5
Dividende projeté	+ 10%	+ 10%
Volatilité attendue	33,05%	36,87%
Taux d'intérêt sans risque	4,17%	4,55%
Juste valeur de l'option en euros	8,32	9,22
NOMBRE D'OPTIONS EN CIRCULATION AU 31 DECEMBRE 2009	**27 910**	**25 280**

Stock d'options sur actions	Nombre d'options sur actions, en cours	Prix d'exercice moyen pondéré
Options restantes au 1er janvier 2007	**59 775**	**20,45 €**
dont options exerçables	–	
Options accordées	31 830	29,52 €
Options exercées	–	–
Options supprimées	(5 000)	29,52 €
Options arrivées à expiration	–	–
Options restantes au 31 décembre 2007	**86 605**	**23,26 €**
dont options exerçables	–	
Options accordées	29 535	27,64 €
Options exercées	–	–
Options supprimées	(10 250)	20,49 €
Options arrivées à expiration	–	–
Options restantes au 31 décembre 2008	**105 890**	**24,75 €**
dont options exerçables	**31 675**	**20,21 €**
Options accordées	–	–
Options exercées	–	–
Options supprimées	(3 175)	28,56 €
Options arrivées à expiration	–	–
OPTIONS RESTANTES AU 31 DECEMBRE 2009	**102 715**	**24,63 €**
dont options exerçables	49 525	20,44 €

Plans d'attribution d'actions gratuites

Dates d'attribution	06/04/2009	12/09/2008	02/04/2008	26/04/2007 1er plan	26/04/2007 2nd plan
Echéance de la période d'attribution	06/10/2011	11/09/2010	01/10/2011	25/10/2010	25/07/2010
Echéance de la période de conservation	06/10/2013	11/09/2012	01/10/2013	25/10/2012	25/07/2012
Cours de l'action lors de l'attribution en euros	23,20	29,48	29,80	28,68	28,68
Nombre de bénéficiaires	40	8	36	20	10
Nombre d'actions attribuées à l'origine	19 460	17 250	17 507	11 584	2 324
Juste valeur de l'action gratuite en euros	18,72	25,12	25,04	26,28	26,28
Taux de performance retenu	100%	–	100%	100%	100%
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION AVANT APPLICATION DES CRITERES DE PERFORMANCE AU 31 DECEMBRE 2009	**19 130**	**17 250**	**16 072**	**16 072**	**2 088**

A l'exception du plan 12 septembre 2008, l'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à la réalisation de critères de performance de l'entreprise appréciés sur une période définie et donnant lieu à la détermination du pourcentage d'actions acquises.

Les critères de performance retenus sont les suivants :

- Croissance des cash flows après frais financiers et avant impôts sur 3 années (plans attribués en 2005 et 2006) ;
- Croissance des cash flows opérationnels courants sur une période de 2 ans (plans attribués en 2007 et 2008) ;
- Croissance organique des loyers facturés en 2009 et niveau du ratio EBITDA[1]/Revenus locatifs en 2010 (plan attribué en 2009).

[1] Revenus avant résultat financier, impôts, dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations.

Stock d'actions gratuites en cours d'acquisition	Nombre d'actions, en cours
Actions en circulation au 1er janvier 2007	**17 943**
Actions attribuées	13 908
Actions supprimées	(909)
Actions émises	–
Actions en circulation au 31 décembre 2007	**30 942**
Actions attribuées	34 757
Actions supprimées	(2 360)
Actions émises	(9 900)
Actions en circulation au 31 décembre 2008	**53 439**
Actions attribuées	19 460
Actions supprimées	(2 351)
Actions émises	(6 179)
ACTIONS EN CIRCULATION AU 31 DECEMBRE 2009	**64 369**

Incidence sur le résultat et les capitaux propres des rémunérations payées en actions.

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2009, ces rémunérations payées en actions ont généré la constatation d'une charge nette de 611 milliers d'euros comptabilisée en « charges de personnel ». La charge relative aux plans d'actions s'élevait à 498 milliers d'euros en 2008 et à 245 milliers d'euros en 2007.

Note 3.17. Dettes financières

(en milliers d'euros)	12/2009	12/2008	12/2007
Emprunts sur contrats de location financement	7 357	10 948	13 810
Dettes financières non courantes	**7 357**	**10 948**	**13 810**
Emprunts sur contrats de location financement	1 739	2 861	2 921
Autres concours bancaires	2 045	1 763	3
Dettes financières courantes	**3 784**	**4 624**	**2 924**

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 2009, 2008 et 2007 se décomposent comme suit :

(en milliers d'euros)	A moins d'un an	Entre un et cinq ans	A plus de cinq ans	Total
31 décembre 2009				
Valeur non actualisée	2 201	7 222	–	9 423
Valeur actualisée	1 739	7 357	–	9 096
31 décembre 2008				
Valeur non actualisée	3 350	10 262	1 465	15 077
Valeur actualisée	2 861	9 417	1 531	13 809
31 décembre 2007				
Valeur non actualisée	3 526	11 597	3 480	18 604
Valeur actualisée	2 921	10 334	3 476	16 731

Note 3.18. Juste valeur des passifs financiers et autres passifs inscrits au bilan

Au 31 décembre 2009

Passifs financiers (en milliers d'euros)	Valeur comptable au bilan (A)	Passifs non financiers (B)	Valeurs des passifs financiers (A) - (B)	Valeur au bilan selon IAS 39		Juste valeur
				Passifs évalués en JV par résultat	Passifs comptabilisés au coût amort	
Emprunts sur location financement	9 096	–	9 096	–	9 096	9 096
Autres dettes non courantes	21 333	–	21 333	–	21 333	21 333
Dettes fournisseurs	9 340	–	9 340	–	9 340	9 340
Autres dettes courantes	26 029	8 886	17 143	–	17 143	17 143
Concours bancaires courants	2 045	–	2 045	2 045	–	2 045

Au 31 décembre 2008

Passifs financiers (en milliers d'euros)	Valeur comptable au bilan (A)	Passifs non financiers (B)	Valeurs des passifs financiers (A) - (B)	Valeur au bilan selon IAS 39		Juste valeur
				Passifs évalués en JV par résultat	Passifs comptabilisés au coût amort	
Emprunts sur location financement	13 810	–	13 810	–	13 810	13 810
Autres dettes non courantes	19 349	–	19 349	–	19 349	19 349
Dettes fournisseurs	9 156	–	9 156	–	9 156	9 156
Autres dettes courantes	15 164	8 004	7 160	–	7 160	7 160
Concours bancaires courants	1 763	–	1 763	1 763	–	1 763

Au 31 décembre 2007

Passifs financiers (en milliers d'euros)	Valeur comptable au bilan (A)	Passifs non financiers (B)	Valeurs des passifs financiers (A) - (B)	Valeur au bilan selon IAS 39		Juste valeur
				Passifs évalués en JV par résultat	Passifs comptabilisés au coût amort	
Emprunts sur location financement	16 731	–	16 731	–	16 731	16 731
Autres dettes non courantes	18 542	–	18 542	–	18 542	18 542
Dettes fournisseurs	4 143	–	4 143	–	4 143	4 143
Autres dettes courantes	25 968	6 539	19 429	–	19 429	19 429
Concours bancaires courants	3	–	3	3	–	3

Note 3.19. Gestion du risque financier

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

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

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

L'exposition du groupe au risque financier est présentée ci-après.

Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque de perte financière dans le cas où un client ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles. L'exposition au crédit du groupe est relative aux locataires.

L'exposition de Mercialys au risque de crédit est influencée par le profil statistique de la clientèle. Les locataires remettent à la signature des contrats de bail des sécurités financières sous forme de dépôts de garantie ou cautionnement représentant généralement trois mois de loyer.
Au 31 décembre 2009, les créances clients s'élevaient à 6 040 milliers d'euros (cf. Note 3.10). Le client principal du groupe, Casino Restauration, qui est une partie liée, représente environ 10% du chiffre d'affaires du groupe. La structure des autres clients est fortement atomisée.

Au 31 décembre 2009, 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 2009, elle bénéficie d'une trésorerie nette de 67 858 milliers d'euros (dont un compte courant en position débitrice vis-à-vis du Groupe Casino à hauteur de 67 034 milliers d'euros).

La Convention de Compte Courant et de Gestion de Trésorerie mise en place avec la société Casino, Guichard Perrachon a été renégociée lors du 1er semestre 2009. Mercialys a la possibilité d'utiliser ce compte pour le financement à court terme de son activité, dans la limite d'un solde débiteur de 50 millions d'euros, rémunéré au taux de l'EONIA majoré de 50 points de base. Lorsque le solde est créditeur, il est rémunéré aux taux de l'EONIA majoré de 10 points de base.

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 (j) « locations », et dont le montant est limité, l'exposition du groupe au risque de taux n'est pas significative.

Par ailleurs, Mercialys est implantée uniquement en France (métropole et La Réunion) et n'est pas exposé au risque de change.

Enfin, il est rappelé que Mercialys a conclu au cours du premier semestre 2006 un contrat de liquidité avec la société Oddo & Cie, avec un apport initial de 1 600 milliers d'euros en application du règlement européen n° 2273/2003. Dans le cadre de ce contrat, les fonds gérés ont été investis en OPCVM monétaires. Les fonds en numéraire sont classés en équivalents de trésorerie et n'ont pas subi de perte en 2009 du fait de la crise financière.

Note 3.20. Dettes fournisseurs

Au 31 décembre 2009, les dettes fournisseurs sont principalement composées de factures non parvenues et de l'encours fournisseur Sudeco (gestionnaire des immeubles pour le compte de Mercialys ; Sudeco est une filiale du Groupe Casino).
En fin d'exercice 2008, l'augmentation des dettes fournisseurs correspondait principalement à des refacturations de frais généraux intervenus en fin d'année.

Note 3.21. Autres dettes courantes et dette d'impôt

(en milliers d'euros)	12/2009	12/2008	12/2007
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	13 677	6 540	19 015
Avances et acomptes reçus sur commandes	2 053	271	2
Dettes fiscales et sociales	3 901	4 079	4 081
Dettes diverses	1 413	349	412
Produits constatés d'avances	4 985	3 925	2 458
Autres dettes courantes	**26 030**	**15 164**	**25 968**
Impôt différé passif	–	–	2 840
Dettes d'impôt exigible non courantes	603	1 189	262
Dettes d'impôt exigible courantes	626	219	271
Dette d'impôt	**1 229**	**1 408**	**3 373**

Au 31 décembre 2009, les dettes sur immobilisations comprennent essentiellement le prix des parts sociales de la SCI GM Geispolsheim acquise par le groupe pour un montant de 4 408 milliers d'euros ainsi que des factures relatives à des travaux sur le site de Besançon.

Les dettes d'impôts sont principalement constituées de dettes d'*exit tax*.

La part non constatée au résultat des droits d'entrée perçus des locataires est présentée en produits constatés d'avance.

Note 3.22. Engagements hors bilan

Les principaux engagements sont les suivants :

3.22.1. Engagements liés à l'activité courante

(a) Engagements reçus

Cautions bancaires reçues :

- en garantie du bon paiement des loyers et des charges locatives : au 31 décembre 2009, elles s'élèvent à 2 146 milliers d'euros contre 2 149 milliers d'euros au 31 décembre 2008 ;
- dans le cadre de travaux commandés à des fournisseurs pour 527 milliers d'euros contre 446 milliers d'euros au 31 décembre 2008.

Mercialys a reçu **une promesse d'achat** de 1 020 milliers d'euros pour le site de Wassy.

Le groupe a également reçu des **promesses de ventes** de lots de copropriétés de partenaires extérieurs pour 56 milliers d'euros.

Mercialys a conclu avec Casino, Guichard-Perrachon, une **Convention de Partenariat**. La nature de cet engagement est détaillée en Note 3.23.

(b) Engagements donnés

Engagements d'achat donnés par lettres d'offre pour des acquisitions situées à Chalon sur Saône pour 460 milliers d'euros.

Protocoles d'accord signés fin 2009 avec des locataires de Mercialys concernant le versement d'indemnités d'éviction et pour perte d'exploitation. Le montant de l'engagement s'élève à 2 317 milliers d'euros.

Droit Individuel à la Formation : Les engagements du groupe au titre du Droit Individuel à la Formation (DIF) s'élèvent au 31 décembre 2009 à 4 088 heures. Ils étaient de 379 heures au 31 décembre 2008 et de 1992 heures au 31 décembre 2007.

3.22.2. Engagements liés aux opérations exceptionnelles

(a) Engagements avec la société Corin

Dans le cadre de son partenariat avec la société Corin, Mercialys a acquis 60% des droits indivis sur certains actifs situés en Corse pour 35 millions d'euros.
Il est prévu qu'en cas de non renouvellement de la convention d'indivision, et au plus tôt le 15 juin 2011, Corin et Mercialys apporteront leurs droits indivis à une société à créer :

- Mercialys s'engage irrévocablement à acquérir de Corin ses 40% de droits indivis (ou les parts de société à créer), sous réserve de sa faculté de contre-proposition et Corin s'engage irrévocablement à céder ses droits à Mercialys.
- Dans l'hypothèse de l'exercice par Corin de la promesse d'achat, au plus tôt le 31 janvier 2017, Mercialys a la possibilité soit de se substituer à un tiers en ses droits et obligations, soit de se libérer de son engagement d'achat en offrant à Corin le droit d'acquérir ses droits indivis. La valorisation des actifs est prévue au protocole. Une décote de 20% sera, dans ce dernier cas, appliquée. Corin pourra également se substituer tout tiers dans le bénéfice de cette promesse.

Ces promesses sont constitutives d'engagements hors bilan conditionnels dont l'issue n'est pas prévisible. En cas de réalisation, la valorisation des actifs telle que prévue au protocole sera représentative de la valeur de marché.

(b) Autres engagements

Aucun nantissement, hypothèque ou sûreté réelle ne porte sur les actifs du groupe.
Le groupe a reçu des sociétés apporteuses les garanties usuelles en matière de transfert de biens immobiliers.
Le groupe se conforme à la réglementation en vigueur. Il n'existe pas de risques environnementaux avérés qui nécessiteraient la constatation d'une provision pour risques ou une mention en engagements hors bilan.

3.22.3. Engagements sur contrats de location financement et contrats de location simple

(a) Preneur de contrats de location financement

Le groupe a des contrats de location financement portant sur des immeubles de placement. Le rapprochement entre les paiements minimaux au titre de ces contrats et la valeur actualisée des paiements minimaux nets au titre des locations est présenté en Note 3.17.

(b) Bailleur de location simple

La quasi-totalité des baux consentis par le groupe dans le cadre de son activité sont des baux commerciaux, quelques baux à construction ayant été consentis dans des cas spécifiques.
Les baux conclus comprennent soit un loyer fixe, soit un loyer à double composante (dit « loyer variable »). Les loyers variables sont composés d'une partie fixe (le loyer minimum garanti) et d'une partie indexée sur le chiffre d'affaires du preneur exploitant le local commercial. Le loyer minimum garanti est calculé à partir de la valeur locative des locaux. Le loyer variable additionnel défini à la signature du bail est dû par le preneur en cas de différence positive entre le pourcentage du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le preneur au cours de l'année civile considérée et le loyer de base.
A défaut de clause d'indexation spécifique dans le bail, l'indexation des loyers intervient à l'issue de chaque période triennale du bail. Pour l'ensemble des baux, le loyer de base qu'il soit uniquement fixe ou à minimum garanti, est contractuellement indexé, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, sur l'indice ICC ou ILC publié par l'INSEE.

Les montants des loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants :

	31 décembre 2009	31 décembre 2008	31 décembre 2007
A moins d'un an	116 546	100 328	86 689
Entre un et cinq ans	147 244	158 307	92 587
A plus de cinq ans	21 861	24 211	22 906
	285 652	**282 846**	**202 182**

Note 3.23. 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 2009 :

- Casino Restauration :105 baux dont 94 baux sur les enseignes Casino Cafétéria et 11 baux sur d'autres enseignes (contre 113 baux au 31 décembre 2008) ;
- Autres entités du Groupe Casino : 125 baux (contre 114 baux au 31 décembre 2008).

Les loyers facturés au titre de ces baux au cours de l'exercice se sont élevés à :

- 12 453 milliers d'euros pour Casino Restauration (contre 12 420 milliers d'euros au 31 décembre 2008) ;
- 13 443 milliers d'euros pour les autres entités (contre 8 374 milliers d'euros au 31 décembre 2008).

(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 2009 se sont élevés à 4 979 milliers d'euros contre 4 393 milliers d'euros au 31 décembre 2008 et 3 696 milliers d'euros au 31 décembre 2007.

(c) Convention de partenariat avec Casino

La convention de partenariat mise en place en 2005 entre les sociétés Mercialys et Casino, Guichard-Perrachon a été amendée le 19 mars 2009. Désormais cette convention permet à Mercialys d'accéder à toute opération de promotion ou d'acquisition d'actif d'immobilier commercial développée par le Groupe Casino, y compris des actifs en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) ou des biens reçus par voie d'apport.
Cette convention court jusqu'au 31 décembre 2014.
Au cours de l'exercice, aucune acquisition n'a été réalisée dans le cadre de cette convention.
En 2008, les sites de Lanester, Le Puy, et Valence Sud avaient été acquis auprès du Groupe Casino dans ce cadre pour un montant de 20 987 milliers d'euros.
En 2007, les acquisitions réalisées dans le cadre de cette convention se sont élevées à 21 609 milliers d'euros, correspondant aux sites d'Annecy, de Canet-en-Roussillon et GO Sport à Besançon-Chateaufarine.

(d) Convention de prestation de services avec Casino

La Société a conclu une convention de prestations de services avec le Groupe Casino dont l'objet est d'organiser la fourniture à la Société des services représentatifs des fonctions supports nécessaires à son fonctionnement et notamment en matière de gestion administrative, de comptabilité - finance, d'informatique et en matière immobilière. Dans le cadre de cette convention, le montant versé par Mercialys au Groupe Casino s'élève à 716 milliers d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2009 contre 686 milliers d'euros au 31 décembre 2008 et 535 milliers d'euros au 31 décembre 2007.

(e) Convention de prestation de conseil entre la société Mercialys Gestion et les sociétés Mercialys, L'Immobilière Groupe Casino et Alcudia Promotion

La société Mercialys Gestion a conclu avec les sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Alcudia Promotion une convention de prestation de conseil. Son objet est la mise à disposition de son équipe de spécialistes de valorisation de patrimoines immobiliers. Le contrat de prestation de conseil a été conclu le 25 juillet 2007 pour une durée initiale de 6 ans, renouvelable ensuite par tacite reconduction pour une période d'un an, chaque partie conservant néanmoins la faculté de mettre fin à cet accord sous réserve de respecter un préavis de six mois. Suite à l'avenant signé le 7 décembre 2009, Mercialys Gestion a perçu une rémunération de 1 132 milliers d'euros dans le cadre de cette convention, pour l'exercice clos au 31 décembre 2009 contre 1 121 milliers d'euros au 31 décembre 2008 et 1 088 milliers d'euros au 31 décembre 2007.

(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 s'il est créditeur. Mercialys a également la possibilité d'utiliser ce compte pour le financement à court terme de son activité, dans la limite de 50 millions d'euros, rémunéré au taux de l'EONIA majoré de 50 point de base.
Au 31 décembre 2009, le compte courant s'élève à 67 034 milliers d'euros (contre 8 489 milliers d'euros au 31 décembre 2008 et 67 615 milliers d'euros au 31 décembre 2007) et les produits d'intérêts financiers enregistrés sur l'exercice s'élèvent à 297 milliers d'euros (contre 2 105 milliers d'euros au 31 décembre 2008 et 4 084 milliers d'euros au 31 décembre 2007).

(g) Conventions conclues dans le cadre de l'opération d'apports à Mercialys d'un portefeuille d'actifs immobiliers et de participations immobilières détenus par différentes sociétés du groupe

Dans le cadre du projet, divers contrats et garanties ont été conclus, notamment entre Mercialys, les sociétés apporteuses, les sociétés dont les titres lui ont été apportés, IGC Services et Alcudia Promotion, en plus des déclarations et garanties usuelles et spécifiques à chaque risque identifié (propriété, autorisations, fiscalité, ...) figurant dans les traités d'apport.

Ces conventions, détaillées ci-après, visent essentiellement les actifs composant les lots 2 (extensions de galeries commerciales en développement) et 3 (lots de surfaces de vente ou de réserve d'hypermarchés devant être transformés en extension de galeries commerciales) et permettent de faire supporter la quasi-totalité des risques de construction/autorisation par l'apporteur ou par Casino, Mercialys supportant uniquement le risque lié à la commercialisation, conformément aux dispositions de la Convention de partenariat.

Des contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée, ont ainsi été conclus avec la société IGC Services, pour contregarantir les engagements pris par cette dernière en qualité de maître d'ouvrage délégué, concernant le coût et les délais de réalisation des travaux. Les montants prépayés par le groupe à la société IGC Services et non utilisés au 31 décembre 2009, s'élèvent à 64 184 milliers d'euros. Dans le cadre des contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée et d'assistance en gestion de projet conclus avec les sociétés IGC Promotion et Alcudia Promotion, les montants prépayés non utilisés au 31 décembre 2009 s'élèvent à 995 milliers d'euros.

Des contrats de promotion immobilière ont également été conclus avec IGC Services, dont le prix a été déduit des apports en valeur actualisée. En 2009, le montant des immobilisations acquises dans le cadre de ces contrats s'élève à 1 339 milliers d'euros et des dettes sur immobilisations ont été comptabilisées pour 731 milliers d'euros.

Les conventions d'occupation précaire conclues avec la société l'Immobilière Groupe Casino garantissent le paiement des loyers à Mercialys avant l'ouverture au public. Les montants facturés au 31 décembre 2009 s'élèvent à 2 580 milliers d'euros.

Les risques résiduels liés à l'opération de promotion font l'objet d'une garantie autonome de bonne fin consentie par les sociétés apporteuses, emportant garantie de versement des sommes nécessaires à la réalisation des programmes et garantie financière en cas de dépassement des délais. Mercialys bénéficie également d'une option de vente conditionnelle à Casino, portant sur ces actifs, en cas de non réalisation de l'opération de promotion.

(h) 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 cinq administrateurs indépendants. Les rémunérations indiquées ci-après sont celles des administrateurs et des principaux dirigeants.

(en milliers d'euros)	12/2009	12/2008	12/2007
Montant des rémunérations allouées [1]	678	791	780
Avantages à court terme	–	–	–
Avantages postérieurs à l'emploi	–	–	–
Autres avantages à long terme	–	–	–
Avantages payés en actions	–	127	134
TOTAL	**678**	**918**	**914**

[1] Hors charges patronales.

Les options d'actions de Mercialys détenues par les organes de direction :

(en nombre d'options ou d'actions)	12/2009	12/2008	12/2007
Options de souscription d'actions	73 065	73 065	57 780
Actions gratuites	9 076	11 867	10 506
TOTAL	**82 141**	**84 932**	**68 286**

(i) Autres transactions avec les parties liées

Hors montants cités ci-dessus, les transactions liées s'établissent ainsi pour les exercices clos aux 31 décembre 2009, 2008 et 2007 :

Transactions avec les filiales du Groupe Casino

(en milliers d'euros, au 31 décembre)	Produits	Charges	Dettes	Créances
		concernant les parties liées		
2009	**751**	**1 795**	**6 311**	**2 697**
2008	64	1 029	6 555	2 582
2007	16	440	1 134	6 950

Transactions avec les co-entreprises

(en milliers d'euros, au 31 décembre)	Produits	Charges	Dettes	Créances
		concernant les parties liées		
2009	**–**	**294**	**14**	**195**
2008	–	305	26	–
2007	–	270	63	–

Note 3.24. Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires au titre des missions de Commissariat aux comptes de Mercialys s'élèvent à 488 milliers d'euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2009.

Note 3.25. Effectif

En nombre de personnes	2009	2008	2007
Effectif inscrit à la clôture	66	60	48
Equivalent temps plein	63	57	47

Note 3.26. Identification de la société consolidante

Mercialys est consolidée par Casino, Guichard-Perrachon selon la méthode de l'intégration globale.
Au 31 décembre 2009, Casino, Guichard-Perrachon détient directement ou indirectement 51,38% du capital de Mercialys.

Note 3.27. Evénements postérieurs à la clôture

Il n'existe pas d'événements postérieurs à la clôture.

Chapitre 10

Comptes sociaux

Arrêtés au 31 décembre 2009

- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 181
- Compte de résultat 183
- Bilan 184
- Tableau des flux de trésorerie 185
- Annexe aux comptes sociaux 186
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et les engagements réglementés (article L. 225-40 du Code de commerce) 199

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, sur :
- le contrôle des comptes annuels de la société Mercialys, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

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 « Immobilisations corporelles » et « Immobilisations financières » de la partie II « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe décrivent les règles et méthodes suivies par votre Société concernant l'évaluation des immobilisations corporelles et des titres de participation. S'agissant de la détermination d'éventuelles dépréciations, votre société est conduite à formuler des hypothèses et s'appuie, notamment, sur les procédures mises en œuvre par des experts immobiliers indépendants.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre Société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables 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 d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre Société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris et Lyon, le 17 mars 2010

Les Commissaires aux comptes

Cabinet Didier Kling & Associés	Ernst & Young Audit
Bernard Roussel, Didier Kling	Jean-Luc Desplat

Compte de résultat

(en milliers d'euros)	Notes	12/2009	12/2008	12/2007
Revenus locatifs		127 652	111 347	96 383
Impôt foncier non récupéré		(176)	(273)	(142)
Charges locatives non récupérées		(2 700)	(2 187)	(1 795)
Charges sur immeubles		(8 784)	(7 872)	(8 946)
Loyers nets	1	**115 992**	**101 015**	**85 500**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités		599	171	243
Amortissements et dépréciations sur immobilisations		(20 020)	(15 535)	(14 150)
Provisions		(438)	(486)	(281)
Charges de personnel	2	(2 417)	(1 654)	(1 484)
Charges externes	3	(8 256)	(9 549)	(6 702)
Résultat d'exploitation		**85 460**	**73 962**	**63 126**
Résultat financier	4	4 481	7 011	7 252
Résultat exceptionnel		(1 132)	(873)	(670)
Impôt société	5	2	(593)	(1 301)
RESULTAT NET		**88 811**	**79 507**	**68 407**

Bilan

Actif

(en milliers d'euros)	Notes	12/2009	12/2008	12/2007
Actif incorporel		18 682	52 384	56 084
Amortissements		(22)	(13)	(3)
		18 660	**52 371**	**56 081**
Actif corporel		1 381 956	1 103 238	1 058 572
Amortissements		(64 875)	(44 865)	(29 340)
		1 317 081	**1 058 373**	**1 029 232**
Immobilisations financières		182 951	90 932	55 560
Dépréciations immobilisations		0	0	0
		182 951	**90 932**	**55 560**
Total de l'actif immobilisé	6	**1 518 692**	**1 201 676**	**1 140 873**
Actif circulant				
Créances	7	38 385	33 633	25 201
Compte courant Casino	8	67 034	8 489	67 615
Trésorerie	8	6 672	3 383	3 554
Comptes de régularisation		34	7	22
Total de l'actif circulant		**112 125**	**45 512**	**96 392**
TOTAL DE L'ACTIF		**1 630 817**	**1 247 188**	**1 237 265**

Passif

(en milliers d'euros)	Notes	12/2009	12/2008	12/2007
Capital et primes		1 485 708	1 120 319	1 120 319
Réserves		7 515	6 818	3 398
Ecart de réévaluation		15 635	15 635	15 635
Report à nouveau		21 448	8 702	4 533
Résultat en instance d'affectation		0	0	0
Résultat		88 811	79 507	68 407
Acompte sur dividendes		(39 790)	(30 035)	(26 226)
Provisions réglementées		2 938	1 801	928
Capitaux propres	9	**1 582 265**	**1 202 747**	**1 186 994**
Provisions		849	816	621
Emprunts et dettes financières	10	20 673	19 501	17 493
Dettes	11	22 308	20 274	29 715
Comptes de régularisation	12	4 722	3 850	2 442
Passif circulant		**48 552**	**44 441**	**50 271**
TOTAL DU PASSIF		**1 630 817**	**1 247 188**	**1 237 265**

Tableau des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	Notes	12/2009	12/2008	12/2007
Résultat net		88 811	79 507	68 407
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations nettes des reprises		21 795	17 070	14 680
Marge brute d'autofinancement		**110 606**	**96 577**	**83 087**
Variation du Besoin en Fond de Roulement [1]		**(1 989)**	**(3 158)**	**9 989**
Flux net dégagé par l'activité		**108 617**	**93 419**	**93 076**
Acquisition d'immobilisations		(25 183)	(89 958)	(161 064)
Flux net lié aux opérations d'investissement		**(25 183)**	**(89 958)**	**(161 064)**
Dividendes versés et acompte [3]		(19 570)	(64 627)	(53 905)
Augmentation et diminution de capital [2] [3]		(3 002)	0	59 721
Augmentation et diminution des emprunts		1 860	334	4 135
Flux net lié aux opérations de financement		**(20 712)**	**(64 293)**	**9 951**
Variation de trésorerie nette		(62 722)	**(60 832)**	**(58 037)**
Trésorerie nette d'ouverture		10 337	71 169	129 206
Trésorerie nette de clôture	8	73 059	10 337	71 169
Trésorerie nette de clôture		**73 059**	**10 337**	**71 169**
Dont :				
Compte courant Casino SA		67 034	8 489	67 615
Trésorerie au bilan		**7 011**	**3 522**	**3 554**
Concours bancaires		**(986)**	**(1 674)**	**0**

[1] La décomposition de la variation du BFR 2008 en milliers d'euros est la suivante : Clients +4 396, Fournisseurs - 4 773, Autres créances +4 362, Autres dettes +595, Comptes de régularisation -1 422.
La décomposition de la variation du BFR 2009 en milliers d'euros est la suivante : Clients - 2 182, Fournisseurs - 997, Autres créances +7 341, Autres dettes -1 328, Comptes de régularisation - 845.

[2] Ne figure pas au 31 décembre 2009 la valeur des apports Casino pour 312 145 milliers d'euros rémunérés par une augmentation de capital de même montant. Les frais liés à cette opération ont été imputés sur la prime d'émission et s'élèvent à 2 842 milliers d'euros.

[3] Le solde du dividende 2008 payé en actions pour 24 331 milliers d'euros et l'augmentation de capital correspondante ne sont pas présentés dans ce tableau car ils n'ont pas fait l'objet de mouvement de trésorerie.
L'acompte du dividende 2009 payé en actions pour 39 790 milliers d'euros et l'augmentation de capital correspondante ne sont pas présentés dans ce tableau car ils n'ont pas fait l'objet de mouvement de trésorerie.

Annexe aux comptes sociaux

Mercialys est une société anonyme de droit français, introduite sur Euronext Paris compartiment A le 12 octobre 2005.

I – Faits caractéristiques de l'exercice

Acquisition auprès de Casino de 25 actifs pour un montant de 312 millions d'euros

Le Conseil d'administration de Mercialys, réuni le 4 mars 2009, a approuvé à l'unanimité le principe de l'apport par le Groupe Casino d'un portefeuille de 25 actifs devant être développés en 2009 et 2010 dans le cadre du programme Alcudia/L'Esprit Voisin mis en œuvre par la Société [1].

Ce portefeuille est composé de 4 types d'actifs distincts :

- lot n°1 : 3 galeries commerciales à Besançon et Arles, livrées au 1er trimestre 2009 et déjà en exploitation ;
- lot n°2 : 7 extensions de galeries commerciales en développement avancé (CDEC et PC obtenus). Ces programmes seront finalisés dans les 24 prochains mois et livrés « clefs en main » à Mercialys par Casino ;
- lot n°3 : 10 lots de surface d'hypermarchés (réserve et/ou vente) devant être transformés en extensions de galeries commerciales par Mercialys ;
- lot n°4 : 5 murs d'hypermarchés ou de supermarchés dans des actifs en copropriété complexe, en milieu urbain, rendant nécessaire un remembrement des propriétés avant travaux de restructuration lourde et mise en œuvre du projet Alcudia/L'Esprit Voisin sur ces sites.

L'acquisition de ces actifs immobiliers a été rémunérée par l'émission de 14,2 millions d'actions Mercialys nouvellement créées, à un prix d'émission de 23,5 euros par action déterminé sur la base d'une approche multicritères. Les actions nouvellement émises représentent 19 % du capital existant à la date de l'apport et portent jouissance au 1er janvier 2009.
Ces opérations d'apport ont été soumises à l'approbation de l'Assemblée générale extraordinaire de Mercialys du 19 mai 2009.

Versement du solde du dividende Mercialys en actions et en numéraire

L'Assemblée générale des actionnaires de Mercialys a décidé, le 19 mai 2009, la distribution d'un dividende, au titre de l'exercice 2008, d'un montant de 0,88 euro par action. Compte tenu de l'acompte sur dividende d'un montant de 0,40 euro par action versé le 6 octobre 2008, le solde du dividende, mis en paiement le 17 juin 2009, s'élève à un montant de **0,48 euro par action**.

L'Assemblée générale a, par ailleurs, accordé à chaque actionnaire, pour le solde du dividende alloué au titre de l'exercice 2008, la possibilité d'opter **soit pour le paiement en numéraire, soit pour le paiement en actions** nouvelles de la Société avec un prix d'émission de **20,36 euros**.

67,5 % des droits ont été exercés en faveur du paiement du solde du dividende en actions conduisant à la **création de 1 195 975 actions** nouvelles dont la livraison et l'admission aux négociations sur Euronext Paris est intervenue le 17 juin 2009.

Ces actions nouvelles, qui portent jouissance au 1er janvier 2009, sont assimilées aux autres actions de la Société.

Le solde du dividende en numéraire a été également payé le 17 juin 2009. Son versement représente un montant de 11 698 081,44 euros.

Versement de l'acompte sur dividende 2009 Mercialys en actions et en numéraire

Le Conseil d'administration du 11 septembre 2009 a accordé à chaque actionnaire, pour l'acompte sur dividende alloué au titre de l'exercice 2009, la possibilité d'opter soit pour le paiement en numéraire, soit pour le paiement en actions nouvelles de la Société avec un prix d'émission de 22,41 euros.

80,12 % des droits ont été exercés en faveur du paiement du solde du dividende en actions conduisant à la création de 1 430 854 actions nouvelles dont la livraison et l'admission aux négociations sur Euronext Paris est intervenue le 9 octobre 2009.

Ces actions nouvelles, qui portent jouissance au 1er janvier 2009, sont assimilées aux autres actions de la Société.

L'acompte sur dividende en numéraire a été également payé le 9 octobre 2009. Son versement représente un montant de 7 872 368,24 euros.

[1] Alcudia/L'Esprit Voisin est un programme pluriannuel lancé en juillet 2006 dans le but de rénover, restructurer, massifier et créer de la valeur sur une centaine de sites exploités en commun avec le Groupe Casino.

II – Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis suivant les prescriptions du plan comptable général 1999, homologué par l'arrêté du 22 juin 1999 et de l'ensemble des règlements CRC postérieurs à cette date.

Les règles et méthodes comptables appliquées sont identiques à celles connues jusqu'alors.

Immobilisations incorporelles

Le poste « droit d'usage des crédits baux » représente la valeur incorporelle des contrats de crédit bail, qui se compose de la valeur du droit au bail pour la durée des contrats restant à courir jusqu'à leur terme, et de la valeur des promesses incluses dans ces contrats.
Lors de la levée d'option des contrats, les valeurs du droit au bail et des promesses de vente incluses dans ces contrats sont transférées en immobilisations corporelles. Avant les levées d'option, ces promesses de vente font l'objet d'un amortissement dérogatoire pour la part amortissable des immobilisations concernées.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition, ou d'apport.
Les immobilisations font l'objet d'un amortissement selon la méthode des composants.
Pour les constructions, quatre catégories de composants ont été identifiées : gros œuvre, étanchéité toiture et protection incendie de la coque, et agencements.
Les composants « Etanchéité toiture » et « Protection incendie de la coque » ne sont identifiés en tant qu'immobilisation séparée que lors des rénovations importantes. Dans les autres cas, ils ne sont pas séparés du composant « Gros oeuvre ».
Les actifs corporels font l'objet d'un amortissement suivant le mode linéaire ou dégressif selon la spécificité de chaque immobilisation. Pour les biens reçus en apport les durées d'amortissement concernant les agencements sont limitées à la durée de vie résiduelle.

Les amortissements calculés suivant le mode linéaire correspondent à des amortissements économiques. Les durées d'amortissements retenues pour les principaux postes sont les suivantes :

Nature des immobilisations	Durée
Agencements et aménagements des terrains	20 ans
Bâtiments, constructions (gros œuvre)	40 ans
Etanchéité toiture, Protection incendie de la coque	15 ans
Agencements, modifications ou transformation de locaux	10 ,12 ans

Pour l'ensemble des terrains et constructions, les valeurs nettes comptables sont comparées aux valeurs actuelles définis comme les plus élevées entre les valeurs vénales et les valeurs d'usage. La valeur vénale ressort des expertises 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 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 C.R.C. n° 2000-06 sur les passifs, toute obligation à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et donnant lieu à une sortie probable de ressources sans contrepartie, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

Les cadres et employés qui cessent leur activité bénéficient d'une allocation de départ à la retraite en fonction de leur ancienneté.
La dette prévisionnelle correspondant à l'intégralité des droits acquis par les cadres et employés est comptabilisée en provision conformément à la recommandation 2003-R.01 du C.N.C. L'évaluation de cette provision a été faite selon la méthode des unités de crédits projetées avec prise en compte des charges sociales.

La Société a consenti des plans d'actions gratuites aux profits des dirigeants et des salariés du Groupe Mercialys. Une provision est constituée sur la durée du plan pour couvrir la dette probable subie par la Société en tenant compte des critères d'attribution et d'une hypothèse de présence des bénéficiaires à l'issue de la période d'acquisition des droits.

Revenus locatifs

Les revenus locatifs sont constitués par la location des biens immobiliers, faite par Mercialys à ses locataires ; les montants facturés sont comptabilisés sur la période de location concernée. Dans le cas particulier des baux à construction, la remise par le locataire au bailleur de la construction en fin de bail s'analyse comme un complément de loyer payable en nature, étalé sur la durée du bail.
Les avantages accordés aux locataires sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée du contrat.
Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, des revenus locatifs de l'exercice. La période de référence retenue pour l'étalement est la période ferme du bail.

Les revenus locatifs comprennent également les éventuels droits d'entrée payés en sus du loyer par les locataires lors de la conclusion du bail. S'ils sont analysés comme des compléments de loyer, ces droits sont étalés sur la première période ferme du bail, en général 3 ans. Dans le cas contraire, ils sont enregistrés en totalité en produits au cours de l'exercice de l'entrée dans les lieux du locataire.

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

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 baux ».

III - Notes sur le compte de résultat et le bilan

Note 1. Loyers nets

(en milliers d'euros)	12/2009	12/2008	12/2007
Loyers	124 355	108 793	94 610
Droits d'entrée et autre indemnité	3 297	2 554	1 773
Revenus locatifs	**127 652**	**111 347**	**96 383**
Impôt foncier	(8 510)	(6 209)	(1 531)
Refacturations aux locataires	8 334	5 936	1 389
Impôt foncier non récupéré	**(176)**	**(273)**	**(142)**
Charges locatives	(24 264)	(22 063)	(20 214)
Refacturations aux locataires	21 564	19 876	18 419
Charges locatives non récupérées	**(2 700)**	**(2 187)**	**(1 795)**
Honoraires de gestion	**(5 125)**	(4 590)	(4 008)
Refacturations aux locataires	**2 151**	2 071	1 611
Autres charges	**(2 062)**	(5 353)	(6 549)
Charges sur immeubles	**(5 036)**	**(7 872)**	**(8 946)**
LOYERS NETS	**119 740**	**101 015**	**85 500**

Les autres charges comprennent notamment les loyers versés au titre des baux à construction et des baux emphytéotiques conclus par la Société, les loyers de crédits baux immobiliers, les honoraires versés à des tiers et les frais d'entretien non récupérables et non immobilisables des centres commerciaux.

Note 2. Charges de personnel

Les charges de personnel sont constituées par les rémunérations et avantages divers accordés aux salariés de la Société.

La société a employé en moyenne 9 salariés sur l'exercice : 8 cadres et 1 employé.

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 dépenses de communication institutionnelle, d'études et de frais de marketing, des frais de fonctionnement des services, des jetons de présence versés aux membres du Conseil d'administration, des honoraires versés pour les travaux sous-traités (comptabilité, gestion financière, DRH, gestion informatique, commercialisation), et des dépenses d'expertises et de gestion du parc.

Note 4. Résultat Financier

(en milliers d'euros)	12/2009	12/2008	12/2007
Produits financiers	6 121	8 140	8 167
Charges financières	(1 639)	(1 129)	(915)
RESULTAT FINANCIER	**4 481**	**7 011**	**6 937**

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 297 milliers d'euros sur la période contre 2 105 milliers d'euros au 31 décembre 2008.
Les autres produits et charges financiers sont essentiellement composés :

- des intérêts sur les comptes courants des filiales pour 69 milliers d'euros ;
- des produits des participations pour 4 439 milliers d'euros dont :
  - Bourg en Bresse 62 milliers d'euros,
  - Toulon Bon Rencontre 170 milliers d'euros,
  - Point Confort 458 milliers d'euros,
  - La Diane 750 milliers d'euros,
  - Mercialys Gestion 33 milliers d'euros,
  - Corin Asset Management 25 milliers d'euros,
  - Centre Commercial de Lons 307 milliers d'euros,
  - Centre Commercial de Narbonne 351 milliers d'euros,
  - Fiso 263 milliers d'euros,
  - Kerbernard 2 019 milliers d'euros ;
- du résultat réalisé dans le cadre du contrat de liquidité pour 106 milliers d'euros ;
- de la dotation et de la reprise de la dépréciation des titres de placement pour -202 milliers d'euros ;
- de la provision pour attribution gratuite d'actions pour -228 milliers d'euros.

Note 5. Impôt

L'impôt comptabilisé correspond à l'impôt dû sur le résultat du secteur imposable de la Société. A fin décembre 2009, aucun montant n'est à constater.

Les accroissements et allégements futurs d'impôt sont non significatifs.

Note 6. Immobilisations

Décomposition

(en milliers d'euros)	12/2009	12/2008	12/2007
Brevets, licences, marques	47	47	30
Droit d'usage des crédits baux	18 635	52 337	56 054
Amortissements	(22)	(13)	(3)
	18 660	**52 371**	**56 081**
Terrains et agencements	828 686	670 431	649 794
Amortissements	(5 512)	(4 044)	(2 741)
	823 174	**666 387**	**647 053**
Constructions et agencements	524 732	424 946	403 940
Amortissements	(57 904)	(40 572)	(26 483)
	466 828	**384 374**	**377 457**
Autres immobilisations corporelles	28 539	7 861	4 837
Amortissements	(1 460)	(249)	(115)
	27 079	**7 612**	**4 722**
Titres de participation	182 835	90 826	55 418
Dépréciations des titres de participation	0	0	0
Autres immobilisations financières	116	106	142
	182 951	**90 932**	**55 560**
IMMOBILISATIONS NETTES	**1 518 692**	**1 201 676**	**1 140 873**

Pour les acquisitions ou les apports qui ont été placés sous le régime fiscal des cessions ou apports à une SIIC, la Société s'est engagée à conserver ces actifs pendant 5 ans. Le non respect de cet engagement entraîne une amende fiscale égale à 25% de la valeur d'apport de l'actif concerné.

Au 31 décembre 2009, l'engagement calculé sur les valeurs d'apports ou d'acquisitions des immobilisations incorporelles et corporelles porte sur 1 271 833 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 ;
- 11 juin 2013 1 159 milliers d'euros ;
- 28 juillet 2013 9 954 milliers d'euros ;
- 2 décembre 2013 725 milliers d'euros ;
- 22 décembre 2013 11 173 milliers d'euros ;
- 19 mai 2014 203 395 milliers d'euros.

Les autres immobilisations corporelles sont constituées des immobilisations en cours à hauteur de 14 180 milliers d'euros.

Les titres de participation sont détaillés dans le tableau des filiales et participations (cf. note 18).

En date du 19 mai 2009, Mercialys a acquis les parts sociales suivantes :

- 15 999 parts sociales soit 99% du capital de SNC Agout pour 9 500 milliers d'euros (frais d'acquisitions inclus) ;
- 15 999 parts sociales soit 99% du capital de SNC Chantercouriol pour 6 465 milliers d'euros (frais d'acquisitions inclus) ;
- 15 999 parts sociales soit 99% du capital de SNC Géante de Périaz pour 16 359 milliers d'euros (frais d'acquisitions inclus) ;
- 15 999 parts sociales soit 99% du capital de SNC Dentelle pour 8 009 milliers d'euros (frais d'acquisitions inclus) ;
- 999 parts sociales soit 99% du capital de SNC Vendolonne pour 4 982 milliers d'euros (frais d'acquisitions inclus) ;
- 37 500 parts sociales soit 100% du capital de SAS Des Salins pour 10 515 milliers d'euros (frais d'acquisitions inclus) ;
- 29 999 parts sociales soit 99% du capital de SCI Timur pour 35 711 milliers d'euros (frais d'acquisitions inclus).

En date du 28 septembre 2009 et 30 novembre 2009, Mercialys a souscrit aux augmentations de capital de SAS Green Yellow pour 458 milliers d'euros.

Variations

(en milliers d'euros)	Brut	Amt. et Déprec.	Net
AU 31 DECEMBRE 2006	**991 283**	**(16 262)**	**975 021**
Augmentations	179 152	(14 150)	165 002
Diminutions	219	(1 069)	(850)
AU 31 DECEMBRE 2007	**1 170 216**	**(29 343)**	**1 140 873**
Augmentations	76 444	(15 535)	60 909
Diminutions	106	–	106
AU 31 DECEMBRE 2008	**1 246 554**	**(44 878)**	**1 201 676**
Augmentations	337 036	(20 020)	317 016
Diminutions	–	–	–
AU 31 DECEMBRE 2009	**1 583 590**	**(64 898)**	**1 518 692**

Les augmentations de l'exercice s'expliquent essentiellement par les acquisitions et apports suivants en milliers d'euros :

a) Acquisitions d'immeubles, dont principalement :

1. Acquisitions d'immeubles liées à l'apport décrit à la note « I – Faits caractéristiques de l'exercice » :

- Besançon pour 47 411 ;
- Marseille La Valentine pour 74 509 ;
- Marseille Michelet pour 13 903 ;
- Paris Saint Didier pour 20 050 ;
- Paris Massena pour 27 988.

2. Acquisitions d'immeubles hors périmètre Casino :

- Montélimar pour 1 616.

b) Aménagements, dont principalement :

- Paris Saint Didier pour 1 785 ;
- Paris Massena pour 484 ;
- Béziers pour 686.

c) Extension des sites, dont principalement :

- Fontaine-les-Dijon pour 508.

d) Rénovation des sites, dont principalement :

- Besançon pour 1 040 ;
- Le Puy pour 1 005 ;
- Lanester pour 1 025 ;
- Paris Saint Didier pour 2 174.

e) Acquisitions des titres, dont principalement:

- SNC Agout : 9 500 ;
- SNC Chantercouriol : 6 465 ;
- SNC Géante de Périaz : 16 359 ;
- SNC Dentelle : 8 009 ;
- SNC Vendolonne : 4 982 ;
- SAS Des Salins : 10 515 ;
- SCI Timur : 35 711.

Dépréciation

En l'absence d'indice de perte de valeur et tenant compte des travaux d'expertise du parc immobilier, aucune dépréciation n'a été jugée nécessaire au 31 décembre 2009.

Note 7 – Créances

Décomposition

(en milliers d'euros)	12/2009	12/2008	12/2007
Créances clients	4 956	7 138	2 742
Dépréciations	(1 138)	(732)	(405)
	3 818	**6 406**	**2 337**
Autres créances d'exploitation	23 257	18 238	19 300
Comptes courants des sociétés apparentées	11 310	8 989	3 564
CREANCES	**38 385**	**33 633**	**25 201**

La variation des créances clients s'explique par la rétrocession en 2008 des produits et dépôts de garantie sur les sites de Valence et Le Puy achetés à l'Immobilière Groupe Casino avec effet au 22 décembre 2008.

Les autres créances d'exploitation sont essentiellement constituées :

- de créances fiscales pour 6 948 milliers d'euros au 31 décembre 2009 contre 4 741 milliers d'euros au 31 décembre 2008 ;
- de produits à recevoir des locataires dans le cadre des baux à construction pour un montant de 12 362 milliers d'euros au 31 décembre 2009 contre 11 580 milliers d'euros au 31 décembre 2008. En substance la remise par le locataire au bailleur de la construction en fin de bail a été analysée comme un complément de loyer payable en nature et étalé sur la durée du bail. A échéance, ce poste est soldé par un compte d'immobilisation ;
- de dividendes à recevoir pour 1 228 milliers d'euros au 31 décembre 2009 contre 1 160 milliers d'euros au 31 décembre 2008.

Dans cette rubrique sont comptabilisés des produits à recevoir pour un montant de 14 257 milliers d'euros contre 13 291 milliers d'euros au 31 décembre 2008, dont principalement :

- créances clients : 562 milliers d'euros (342 milliers d'euros au 31 décembre 2008) ;
- autres créances d'exploitation : 13 591 milliers d'euros (12 740 milliers d'euros au 31 décembre 2008) ;
- comptes courants des sociétés apparentées : 104 milliers d'euros (209 milliers d'euros au 31 décembre 2008).

Echéancier

(en milliers d'euros)	12/2009	12/2008	12/2007
à moins d'un an	26 856	22 836	15 091
à plus d'un an	11 529	10 797	10 110
CREANCES	**38 385**	**33 633**	**25 201**

Note 8. Compte courant Casino et Trésorerie

(en milliers d'euros)	12/2009	12/2008	12/2007
Compte courant Casino SA	67 034	8 489	67 615
Actions propres	6 856	2 631	1 380
Dépréciations	(339)	(137)	0
Contrat de liquidité	101	889	1 169
Banque	54	0	1 005
TRESORERIE	**73 706**	**11 872**	**71 169**

Afin de faire bénéficier la Société d'une optimisation de sa gestion de trésorerie, une convention de compte courant avec Casino, Guichard-Perrachon a été mise en place.

La société détient 268 082 actions propres dont 237 054 sont détenues via le contrat de liquidité conclu avec le prestataire ODDO.
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 règlementées	Capitaux propres
AU 31 DECEMBRE 2006	**1 060 598**	**51 245**	**0**	**258**	**1 112 101**
Augmentation	59 721 [1]	–	–	–	59 721
Affectation résultat	–	–	–	–	0
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 DECEMBRE 2007	**1 120 319**	**65 747**	**0**	**928**	**1 186 994**
Augmentation	–	–	–	–	0
Affectation résultat	–	–	–	–	0
Dividendes versés	–	(34 592)	–	–	(34 592)
Résultat de l'exercice	–	79 507	–	–	79 507
Acompte sur dividendes	–	(30 035)	–	–	(30 035)
Autres mouvements	–	–		873	873
AU 31 DECEMBRE 2008	**1 120 319**	**80 627**	**0**	**1 801**	**1 202 747**
Augmentation	365 388 [2]	–	–	–	365 388
Affectation résultat	–	–	–	–	0
Dividendes versés	–	(36 029)	–	–	(36 029)
Résultat de l'exercice	–	88 811	–	–	88 811
Acompte sur dividendes	–	(39 790)	–	–	(39 790)
Autres mouvements	–	–	–	1 138	1 138
AU 31 DECEMBRE 2009	**1 485 707**	**93 619**	**0**	**2 939**	**1 582 265**

[1] 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.

[2] Une augmentation de capital 312,1 millions d'euros a été réalisée pour rémunérer les apports d'actifs par Casino dans le cadre du programme Alcudia/L'Esprit Voisin. Cette augmentation a été autorisée par AGE du 19 mai 2009. De plus la distribution du solde des dividendes 2008 a été traduite par la création de 1 195 975 actions, d'une prime d'émission de 23 154 milliers d'euros et d'un versement en numéraire de 11 698 milliers d'euros.
L'acompte sur les dividendes 2009 s'est traduit par la création de 1 430 854 actions, d'une prime d'émission de 30 635 milliers d'euros et d'un versement en numéraire de 7 872 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2009, le capital est composé de 91 968 488 actions d'une valeur nominale de un euro.

Note 10. Emprunts et dettes financières diverses

Décomposition

(en milliers d'euros)	12/2009	12/2008	12/2007
Concours Bancaires Courants	986	1 674	0
Dettes financières divers (dépôts de garantie reçus)	19 687	17 827	17 493
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	**20 673**	**19 501**	**17 493**

Les dépôts de garantie reçus sont remboursables en cas de départ des locataires au plus tôt lors de la prochaine échéance triennale des baux. Le taux d'occupation des immeubles de la Société étant très élevé, ces dépôts reçus constituent une ressource quasi-permanente dont l'échéance n'est pas déterminable.

Note 11. Dettes

Décomposition

(en milliers d'euros)	12/2009	12/2008	12/2007
Dettes fournisseurs	12 047	11 050	6 277
Dettes fiscales et sociales	1 301	1 127	1 672
Comptes courants des sociétés apparentées	1 633	2 409	2 737
Dettes fournisseurs immobilisations	5 104	5 395	19 014
Autres dettes	2 223	293	15
DETTES	**22 308**	**20 274**	**29 715**

Dans cette rubrique sont comptabilisées des charges à payer pour un montant de 10 391 milliers d'euros contre 3 470 milliers d'euros au 31 décembre 2008, dont principalement :

- dettes fournisseurs : 7 301 milliers d'euros (2 416 milliers d'euros au 31 décembre 2008) ;
- dettes fiscales et sociales : 980 milliers d'euros (707 milliers d'euros au 31 décembre 2008) ;
- comptes courants des sociétés apparentées : 35 milliers d'euros (121 milliers d'euros au 31 décembre 2008) ;
- autres dettes : 1 979 milliers d'euros (226 milliers d'euros au 31 décembre 2008).

Echéancier

(en milliers d'euros)	12/2009	12/2008	12/2007
A moins d'un an	22 308	20 274	28 173
Entre un et cinq ans	0	0	1 542
A plus de cinq ans	0	0	0
DETTES	**22 308**	**20 274**	**29 715**

Note 12. Compte de régularisation

Ce poste est essentiellement constitué des droits d'entrée restant à étaler.

Note 13. Engagements hors bilan

Engagements donnés

- Droit Individuel à la Formation : le volume d'heures qui n'a pas fait l'objet d'une demande de formation est de 582 heures.
- Les indemnités d'éviction et de perte d'exploitation signées mais non versées sont de 2 317 milliers d'euros.

Engagements reçus

- Cautions bancaires reçues en garantie du bon paiement des loyers et des charges locatives pour un montant de 2 146 milliers d'euros.
- Cautions bancaires reçues dans le cadre de travaux commandés à des fournisseurs pour 527 milliers d'euros.
- La convention de partenariat mise en place en 2005 entre les sociétés Mercialys et Casino, Guichard-Perrachon a été amendée le 19 mars 2009. Désormais cette convention permet à Mercialys d'accéder à toute opération de promotion ou d'acquisition d'actif d'immobilier commercial développée par le Groupe Casino, y compris des actifs en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) ou des biens reçus par voie d'apport. Cette convention court jusqu'au 31 décembre 2014. Au cours de l'exercice, aucune acquisition n'a été réalisée dans le cadre de cette convention.
- La Société a reçu des promesses de ventes de lots de copropriété de partenaires extérieurs pour 33 milliers d'euros.
- La Société a reçu une promesse d'achat sur le site de Wassy pour 1 020 milliers d'euros.
- Dans le cadre des opérations d'apports réalisées au premier semestre 2009 entre le Groupe Casino et le Groupe Mercialys, Mercialys à reçu des engagements de garantie de bonne fin de travaux sur les différents sites apportés.

Engagements réciproques

- Lettre d'offre pour une acquisition à Chalon sur Saône pour 460 milliers d'euros.

Engagements liés aux opérations exceptionnelles

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.

Echéancier des Crédits baux

(en milliers d'euros)	12/2009	12/2008	12/2007
Redevances prises en charge dans l'exercice	**2 844**	**4 033**	**2 555**
Redevances restantes à prendre en charge			
A moins d'un an	2 201	3 305	2 984
Entre un et cinq ans	7 222	10 307	10 282
A plus de cinq ans	–	1 465	3 437
CREDIT BAIL	**9 423**	**15 077**	**16 703**

Décomposition des crédits baux si la Société avait financé ces biens à l'origine

(en milliers d'euros)	Terrain	Construction	Total
Valeur brute	13 625	19 885	**33 510**
Amortissement cumul	0	(1 439)	**(1 439)**
Amortissement de l'exercice	–	(497)	**(497)**
VALEUR NETTE DES BIENS EN CREDIT BAIL	**13 625**	**17 949**	**31 574**

Par ailleurs, il est précisé que :
- Mercialys n'utilise pas d'instruments financiers dérivés ;
- aucun nantissement, hypothèque ou sûreté réelle ne porte sur un des actifs de Mercialys ;
- Mercialys a reçu des sociétés apporteuses les garanties usuelles en matière de transfert de biens immobiliers lors des apports 2005 et 2009 ;
- la Société se conforme à la réglementation en vigueur. Il n'existe pas de risques environnementaux avérés qui nécessiteraient la constatation d'une provision pour risques ou une mention en engagements hors bilan.

Note 14. Risques de marché

La Société n'est soumise à aucun risque de taux, de change ou sur action.

Note 15. Eléments concernant les entreprises liées

(en milliers d'euros)	12/2009	12/2008	12/2007
Actif			
Titres de participation	182 824	90 824	55 416
Clients	1 399	3 526	484
Comptes courants des sociétés apparentées	78 344	17 478	71 179
Créances diverses	–	0	533
Passif			
Dettes fournisseurs	9 004	7 488	3 428
Comptes courants des sociétés apparentées	1 633	2 409	2 737
Résultat			
Produits financiers	4 843	7 281	7 430
Charges financières	39	151	95

Note 16. Rémunérations

Les rémunérations brutes allouées aux organes d'administration et de direction se sont élevées à 589 milliers d'euros contre 686 milliers d'euros au 31 décembre 2008.

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

FJ Sociétés	Siège Social	Siren	Capitaux Propres [1]		Quote part du capital detenu en%	Valeur d'inventaire en euros des titres detenus		Avances et prêts consentis	Chiffre d'affaire HT exercice 2009	Résultat (+ ou -) exercice 2009 [1]	Dividendes Encaissés
			Capital	Autres Capitaux Propres		Brute	Nette				Encaissés
SCI Kerbernard	1, Esplanade de France 42000 Saint Etienne	777 501 396	451	1 533	98,31	24 430	24 430	–	1 825	1 533	2 019
SCI Bourg en Bresse	1, Esplanade de France 42000 Saint Etienne	431 412 113	914	111	96,47	3 272	3 272	1 553	268	111	62
SCI Toulon Bon Rencontre	1, Esplanade de France 42000 Saint Etienne	431 413 012	572	964	96,67	2 588	2 588	–	238	196	170
SAS Point Confort	1, Esplanade de France 42000 Saint Etienne	306 139 064	154	6 294	100	8 130	8 130	2 438	722	538	349
SCI La Diane	1, Esplanade de France 42 000 Saint Etienne	424 153 815	4	13 961	100	16 836	16 836	95	1 046	881	793
SAS Kretiaux	1, Esplanade de France 42 000 Saint Etienne	303 292 544	38	87	100	1 128	1 128	8	3	45	–
SNC du Centre Commercial de Lons	1, Esplanade de France 42 000 Saint Etienne	350 928 156	2	315	99	7 575	7 575	271	542	315	307
SNC du Centre Commercial de Narbonne	1, Esplanade de France 42 000 Saint Etienne	348 888 272	2	680	99	13 819	13 819	3 093	1 076	680	351
SNC Fiso	1, Esplanade de France 42 000 Saint Etienne	419 827 100	2	655	99	12 957	12 957	556	850	655	264
SASU Mery 2	10, Rue Cimarosa 75 116 Paris	494 334 568	38	(10)	100	38	38	492	–	(3)	–
SCIPDP	10, rue Cimarosa 75116 Paris	501 644 470	16	(19)	10	2	2	–	–	(7)	–
SAS Green Yellow	1 Esplanade de France 42 000 Saint Etienne	501 657 399	8 726	(4 238)	5,25	458	458	–	68	(4 080)	–
GIE Grand Quartier	Route de St Malo 35760 ST GREGOIRE	729 300 087	–	3	–	10	10	–	2	–	–
SNC Vendelonne	1, Esplanade de France 42 000 Saint Etienne	483 813 937	4 930	839	99	4 982	4 982	–	–	(4)	–
SAS Les Salins	1, Esplanade de France 42 000 Saint Etienne	493 244 594	10 439	(125)	100	10 515	10 515	–	–	(76)	–
SNC Agout	1, Esplanade de France 42 000 Saint Etienne	497 952 812	9 380	(18)	99	9 500	9 500	–	–	(18)	–
SNC Géante Périaz	1, Esplanade de France 42 000 Saint Etienne	498 760 396	16 344	(16)	99	16 359	16 359	–	–	(15)	–
SNC Dentelle	1, Esplanade de France 42 000 Saint Etienne	498 780 345	7 994	(28)	99	8 009	8 009	254	–	(27)	–
SNC Chantecouriol	1, Esplanade de France 42 000 Saint Etienne	499 849 487	6 449	(7)	99	6 465	6 465	15	–	(6)	–
SCI Timur	1, Esplanade de France 42 000 Saint Etienne	382 921 773	37 686	(2 069)	99	35 711	35 711	–	32	(526)	–
SAS Corin Asset Management [2]	Centre cial La Rocade 20600 Furiani	492 107 990	37	67	40	15	15	–	819	64	18
SAS Mercialys Gestion	1, Esplanade de France 42000 Saint Etienne	484 531 561	37	35	100	37	37	2 206	6 210	33	33
TOTAL		–	–	–	–	**182 835**	**182 835**	–	–	–	–

[1] Sous réserve d'approbation des comptes.
[2] Les éléments concernant le GIE sont ceux du bilan clos le 31 décembre 2008.

Note 19. Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices

	12/2009	12/2008	12/2007	12/2006	12/2005
Situation financière en fin d'exercice					
Capital social (en milliers d'euros)	91 968,5	75 149,9	75 149,9	72 919,0	72 919,0
Nombre d'actions émises	91 968 488	75 149 959	75 149 959	72 918 918	72 918 918
Résultat global des opérations éffectuées (en milliers d'euros)					
Chiffre d'affaires hors taxes	127 652,3	111 347,2	96 382,7	79 633,0	11 428,5
Résultat avant impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	110 850,9	97 176,6	84 405,8	75 509,0	9 845,1
Impôt sur les bénéfices	(2,2)	593,4	1 301,0	2 363,0	336,3
Participation des salariés	14,2	9,4	18,0	18,0	0,0
Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	88 811,1	79 507,3	68 407,1	59 168,0	7 260,0
Montant total distribué aux actionnaires	91 968,5	66 132,0	60 871,5	51 772,0	43 022,0
Résultat global des opérations réduit à une seule action (en euros)					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant amortissements et provisions	1,2	1,29	1,11	1,00	0,13
Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	1,0	1,06	0,91	0,81	0,10
Dividende distribué à chaque action	1,00	0,88	0,81	0,71	0,59
Personnel					
Nombre de salariés (équivalence plein temps)	8,5	9,0	7,0	6,0	4,0
Montant de la masse salariale (en milliers d'euros)	1 435,0	1 336,9	1 269,1	947,0	129,0
Montant versé au titre des avantages sociaux sécurité sociale et œuvres sociales (en milliers d'euros)	557,2	573,3	490,5	384,0	40,0

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et les engagements réglementés

(Article L. 225-40 du Code de commerce)

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

I. Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice 2009

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et 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 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 la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Avenant à la convention de compte courant et de gestion de trésorerie conclue avec la société Casino, Guichard-Perrachon le 8 septembre 2005

- **Personnes concernées :** Madame Catherine Soubie et Monsieur Pierre Féraud
- **Date d'autorisation du Conseil d'administration :** 19 décembre 2008
- **Date de conclusion de l'avenant à la convention :** 15 avril 2009
- **Durée de la convention :** en vigueur tant que la société Casino, Guichard-Perrachon détiendra le contrôle de votre société
- **Nature, objet et modalités de l'avenant à la convention :** Aménagement de la convention de gestion de trésorerie conclue avec votre Société le 8 septembre 2005.
  Cet aménagement concerne la possibilité, désormais offerte à la société Mercialys, d'utiliser le compte-courant ouvert avec la société Casino, Guichard-Perrachon, pour le financement à court terme de son activité, dans la limite d'un solde créditeur de 50 millions d'euros, rémunéré au taux EONIA majoré de 50 points de base.

Au cours de l'exercice 2009, la société Mercialys n'a pas eu recours à cette faculté.

Baux emphytéotiques conclus dans le cadre du projet « Solaris », d'installation de centrales photovoltaïques sur des actifs de Mercialys

- **Personne concernée :** Monsieur Jacques Ehrmann
- **Date d'autorisation du Conseil d'administration :** 19 mai 2009
- **Date de conclusion des baux :** les 20 juillet et 20 octobre 2009
- **Durée des conventions :** 20 ans à compter du raccordement de la centrale
- **Nature, objet et modalités des conventions :** En vue de l'installation de centrales photovoltaïques au sein de ses centres commerciaux, Mercialys a consenti des baux emphytéotiques aux sociétés d'exploitation des centrales, d'une durée de 20 ans à compter du raccordement de la centrale moyennant une redevance annuelle de 2 euros/m^2 équipé. Le montant des loyers actualisés est versé en amont à Mercialys qui les réinvestit dans le capital de la société Green Yellow, filiale de Casino, Guichard-Perrachon dédiée à la production et à la vente d'énergie solaire.

Mercialys a ainsi perçu une somme de 196 milliers d'euros au titre des trois baux conclus au cours de l'exercice 2009.

II. Nouvelle convention de partenariat autorisée et conclue avec la société Casino, Guichard-Perrachon en 2009 et approuvée par l'Assemblée générale du 19 mai 2009

La nouvelle convention de partenariat conclue avec la société Casino, Guichard-Perrachon, à effet au 19 mars 2009, et approuvée par l'Assemblée générale du 19 mai 2009, remplace purement et simplement l'ancienne convention du 8 septembre 2005, laquelle devient caduque de plein droit.
Aux termes de cette nouvelle convention :

- Mercialys bénéficie d'une option d'achat portant sur toute opération de promotion d'actif immobilier commercial développée en France par le Groupe Casino, seul ou en partenariat avec des tiers, dans le domaine d'activité de Mercialys (galeries marchandes et moyennes surfaces, hors magasins alimentaires) ;
- Mercialys a la possibilité d'acquérir des actifs en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) en retenant comme taux d'actualisation le taux de la convention en vigueur afin d'ajuster le prix tel que défini dans le cadre des ventes à terme. Elle peut aussi recevoir des actifs par voie d'apports sous réserve des procédures usuelles en la matière ;
- le prix d'exercice de l'option est déterminé sur la base des loyers nets annuels prévisionnels afférents aux actifs, divisés par un taux de capitalisation, arrêté selon la typologie des actifs concernés, tel que précisé infra. En vue de tenir compte des fluctuations des conditions de marché, ces taux de capitalisation seront révisés par les parties chaque semestre, et pour la première fois au 1er juillet 2009 ;
- ce prix d'exercice est l'objet d'un ajustement afin de tenir compte des conditions effectives auxquelles ces actifs sont commercialisés. Ainsi le différentiel, qu'il soit positif ou négatif (« *upside* »/« *downside* »), constaté entre les loyers effectifs résultant de la commercialisation et les loyers prévisionnels, est partagé par moitié entre Mercialys et le promoteur ;
- Mercialys, lors de la levée d'option, peut demander au promoteur de faire son affaire de la commercialisation ; dans ce cas, les droits d'entrée restent acquis au promoteur et le prix des actifs est ajusté sur la base des loyers effectifs tels que résultant de la commercialisation. Mercialys peut également différer l'acquisition tant que le plancher de 85 % de la commercialisation n'est pas atteint ; à défaut d'accord entre les parties, les locaux vacants sont alors valorisés à dire d'expert.

Les taux de capitalisation applicables sont les suivants :

- Au titre du 1er semestre 2009 :

Type d'actif	Centres commerciaux		Retail parks		Centre ville
	France métropolitaine	Corse et DOM TOM	France métropolitaine	Corse et DOM TOM	
Centres régionaux/Grands centres (> 20 000 m²)	6,3 %	6,8 %	6,8 %	7,2 %	6,0 %
Centres locaux de proximité (de 5 000 à 20 000 m²)	6,7 %	7,2 %	7,2 %	7,7 %	6,4 %
Autres actifs (< 5 000 m²)	7,2 %	7,7 %	7,7 %	8,3 %	6,8 %

- Au titre du 2nd semestre 2009 :

Type d'actif	Centres commerciaux		Retail parks		Centre ville
	France continentale	Corse et DOM TOM	France continentale	Corse et DOM TOM	
Centres régionaux/Grands centres (> 20 000 m²)	6,8 %	7,4 %	7,4 %	7,8 %	6,5 %
Centres locaux de proximité (de 5 000 à 20 000 m²)	7,3 %	7,8 %	7,8 %	8,3 %	6,9 %
Autres actifs (< 5 000 m²)	7,8 %	8,3 %	8,3 %	9,0 %	7,4 %

Au cours de l'exercice écoulé, cette convention n'a produit aucun effet.

III. Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice 2009

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

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

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.
En 2008, la société Alcudia Promotion a été substituée à la société IGC Promotion.
Au titre de l'exercice 2009 la quote-part de rémunération de Mercialys Gestion supportée par votre Société ressort à 325,6 milliers d'euros HT.

Contrat de licence de marques conclue avec la société Casino, Guichard-Perrachon le 24 mai 2007

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 ,
- la marque verbale « Beaulieu » et la marque semi figurative .

Mercialys bénéficie d'un droit prioritaire d'achat de ces marques en cas d'intention de vente par Casino, Guichard-Perrachon.

Convention de partenariat conclue avec la société Casino, Guichard-Perrachon le 8 septembre 2005

Aux termes de cette convention, Casino, Guichard-Perrachon concède à votre 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 en partenariat avec des tiers, entrant dans le cadre de l'activité de Mercialys.
Cette convention, devenue caduque le 19 mars 2009 (cf. supra), n'a donné lieu à aucune exécution au cours de l'exercice écoulé.

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 8 489 milliers d'euros à l'ouverture de l'exercice, s'établit à 67 034 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 297 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 votre société, un droit d'exploitation non-exclusif, sur le territoire français portant sur la marque « Cap Costieres ».

Assurance perte d'emploi et régime de prévoyance et de retraite des dirigeants

Au titre de l'assurance perte d'emploi, les cotisations patronales afférentes à l'exercice 2009 s'élèvent à 4 005 euros pour le Président-Directeur Général et à 4 339 euros pour le Directeur Général Délégué.
Au titre du régime de prévoyance, les cotisations patronales relatives à l'exercice 2009 s'établissent à 948 euros pour le Président-Directeur Général et à 2 527 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.

Lyon et Paris, le 17 mars 2010

Les Commissaires aux comptes

Ernst & Young Audit	Cabinet Didier Kling & Associés
Jean-Luc Desplat	Bernard Roussel, Didier Kling

Chapitre 11

Assemblée générale extraordinaire

- 11.1. Rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale extraordinaire du 6 mai 2010 202
- 11.2. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières donnant accès au capital (12ème résolution)(article L.225-135 du Code de commerce) 204
- 11.3. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription (13ème résolution) (article L.225-129-6 du Code de commerce et L.3332-18 et suivants du Code du travail) 205

11.1. Rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale extraordinaire du 6 mai 2010

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée générale extraordinaire pour soumettre à votre approbation une modification statutaire et des autorisations relatives à l'émission de valeurs mobilières et à l'augmentation du capital ou à la cession des actions autodétenues au profit des salariés.

Il est rappelé que le Conseil d'administration a été autorisé par l'Assemblée générale extraordinaire du 19 mai 2009, 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 à 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 18 juillet 2011. Cette autorisation étant toujours valable, il n'est pas demandé à l'Assemblée générale de la renouveler.

Mise en harmonie des statuts avec les dispositions de la loi permettant la participation des actionnaires aux Assemblées par des moyens électroniques de télécommunication

La réglementation permet, en effet, sous réserve de la mise en place d'un procédé permettant d'identifier l'actionnaire, le vote à distance par visioconférence ou par tout moyen de télécommunication et télétransmission, y compris internet.

La mise en œuvre de cette modalité de participation aux assemblées générales nécessite la modification de l'article 25 des statuts, laquelle vous est donc proposée.

Autorisation d'émission de valeurs mobilières

Suite aux modifications apportées par la réglementation concernant l'émission de valeurs mobilières par placement privé, il vous est proposé de déléguer au Conseil d'administration, pour une durée de 14 mois, la compétence de décider :

- L'émission, sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créance de la Société, au profit des personnes visées au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, dans la limite de 20% du capital social par an, le prix d'émission étant égal à la moyenne pondérée des cours sur le marché réglementé d'Euronext Paris des trois derniers jours de Bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5% ;
- Le montant des augmentations de capital réalisées en vertu de cette délégation s'imputera sur le montant nominal global des émissions de titres de créances ou des augmentations de capital tel que fixé dans la trentième résolution adoptée par l'Assemblée générale extraordinaire du 19 mai 2009.
- Les personnes visées au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier seraient déterminées par le Conseil d'administration.

Autorisation d'augmentation du capital ou de cession des actions autodétenues au profit des salariés

Il vous est également proposé de déléguer au Conseil d'administration, pour une durée de 14 mois, la compétence en vue de décider et réaliser, une augmentation de capital dont la souscription serait réservée aux salariés, dans le cadre des dispositions de l'article L. 3332-18 et suivants du Code du travail et de l'article L. 225-138-1 du Code de commerce. Le prix de souscription des actions serait fixé conformément aux dispositions de l'article L.3332-19 du Code du travail (moyenne des cours cotés aux vingt séances de Bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la période de souscription, éventuellement diminuée d'une décote n'excédant pas 20% ou 30% lorsque la durée d'indisponibilité du plan est supérieure ou égale à dix ans).

Dans le cadre de cette délégation, il est prévu la faculté pour le Conseil d'administration de céder les actions acquises conformément aux dispositions de l'article L.225-206 et suivants du Code de commerce. Le nombre d'actions pouvant être émises ou cédées dans le cadre de cette autorisation ne pourrait être supérieur à 3% du nombre total des actions de la Société au moment de l'émission ou de la cession.

Nous vous informons que le Conseil d'administration n'a pas mis en œuvre les autorisations précédemment conférées par l'Assemblée générale extraordinaire du 19 mai 2009.

Nous espérons que ces propositions recevront votre agrément et que vous voudrez bien voter les résolutions correspondantes.

Le Conseil d'administration

11.2. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières donnant accès au capital (12ème résolution)

(article L.225-135 du Code de commerce)

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation au Directeur Général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués, de la compétence de décider l'émission, sans droit préférentiel de souscription, par une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, d'actions ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de votre société, par l'attribution, au choix de la Société, soit d'actions nouvelles, soit d'actions existantes, soit une combinaison des deux, ou donnant droit à l'attribution de titres de créances. Vous êtes appelés à vous prononcer sur cette opération.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de quatorze mois, dans le cadre de l'article L. 225-129-2 du Code de commerce, la compétence pour décider en une ou plusieurs fois l'émission précitée et de renoncer à votre droit préférentiel de souscription au profit des personnes visées au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier. Le montant des augmentations de capital réalisées, immédiatement ou à terme, ne pourra excéder 20 % du capital social par an. En outre, il s'imputera sur le montant nominal global des émissions de titres de créances ou des augmentations de capital tel que fixé dans la trentième résolution adoptée par l'Assemblée générale extraordinaire du 19 mai 2009. Le cas échéant, il reviendra à votre Conseil d'administration de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il lui appartient aussi d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et R. 225-114 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

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 le contenu du rapport de l'organe compétent relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'augmentation de capital qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix données dans le rapport du Conseil d'administration.

Le montant du prix d'émission n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles l'augmentation de capital serait réalisée et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R.225-116 du Code de commerce nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de cette autorisation par votre Conseil d'administration.

Lyon et Paris, le 17 mars 2010

Les Commissaires aux comptes

Ernst & Young Audit	Cabinet Didier Kling & Associés
Jean-Luc Desplat	Bernard Roussel, Didier Kling

11.3. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription (13ème résolution)

(article L.225-129-6 du Code de commerce et L.3332-18 et suivants du Code du travail)

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre Société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation en application des articles L. 225-129-2 et L. 225-129-6 du Code de commerce, de la compétence de décider une augmentation de capital par l'émission d'actions ordinaires avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la société Mercialys et des sociétés qui lui sont liées dans les conditions visées à l'article L. 233-16 du Code de commerce. Cette augmentation de capital ne pourra être supérieure à 3% du nombre total des actions de la Société au moment de l'émission. Vous êtes appelés à vous prononcer sur cette opération.

Cette augmentation de capital est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225 129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de quatorze mois la compétence de procéder, une ou plusieurs fois, à une augmentation de capital et de renoncer à votre droit préférentiel de souscription. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient à votre Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et R. 225-114 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

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 le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'augmentation de capital qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission données dans le rapport du Conseil d'administration.

Le montant du prix d'émission n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles l'augmentation de capital serait réalisée et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de cette autorisation par votre Conseil d'administration.

Lyon et Paris, le 6 avril 2010

Les Commissaires aux comptes

Ernst & Young Audit	Cabinet Didier Kling & Associés
Jean-Luc Desplat	Bernard Roussel, Didier Kling

Chapitre 12

Résolutions

Textes des projets de résolutions présentes à l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 6 mai 2010 (exercice clos le 31 décembre 2009)

- Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire 206
- Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire 209

Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

Première résolution

(Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2009)

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 2009 tels qu'ils lui sont présentés, avec toutes les opérations qu'ils traduisent ou qui sont mentionnées aux dits rapports, les comptes de cet exercice se soldant par un bénéfice de 88 811 113,23 euros.

L'Assemblée générale prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal, visées à l'article 39-4 du Code général des impôts.

L'Assemblée générale prend acte de l'imputation sur le compte « Primes d'émission, de fusion, d'apport » de la somme de 3 170 229,44 euros correspondant (i) à l'ensemble des frais, droits, impôts et honoraires occasionnés par les apports effectués par différentes sociétés du Groupe Casino et l'augmentation de capital en résultant, tels qu'approuvés par l'Assemblée générale extraordinaire du 19 mai 2009, et (ii) à l'ensemble des frais, droits, impôts et honoraires occasionnés par l'émission d'actions dans le cadre du paiement en actions du solde du dividende de l'exercice clos le 31 décembre 2008 et de l'acompte sur dividende au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Elle prend acte, en outre, du virement au compte « Report à nouveau », des sommes correspondant aux dividendes et acomptes sur dividende alloués aux actions détenues par la Société au jour de leur mise en paiement, représentant un montant total de 68 856,96 euros.

Deuxième résolution

(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009)

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 2009 tels qu'ils lui sont présentés et faisant ressortir un résultat net de l'ensemble consolidé, part du groupe, de 93 029 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 2009 :

(en euros)	
Bénéfice de l'exercice	88 811 113,23
Dotation de la réserve légale	(–)1 681 852,90
Report à nouveau	(+) 21 447 652,70
BENEFICE DISTRIBUABLE	**(=)108 576 913,03**
Dividendes	91 292 281,92
Affectation au compte « Report à nouveau »	17 284 631,11
Chaque action recevra un dividende de	1,00

L'Assemblée générale ordinaire prend acte :

- que le montant du dividende décidé par elle et qui s'élève à 91 292 281,92 euros inclut le montant de l'acompte sur dividende d'un montant de 0,44 euro par action mis en paiement le 9 octobre 2009 ;
- qu'une partie de cet acompte sur dividende a été payé, à la demande d'actionnaires, en actions ;
- qu'en conséquence, le solde du dividende s'élève à 0,56 euro par action et sera mis en paiement le 14 mai 2010 ;

- que les actions nouvelles créées pour les besoins du paiement de l'acompte sur dividende ne donnent droit au paiement que du solde du dividende, soit 0,56 euro.

La distribution au titre du secteur exonéré représente la totalité du dividende.

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. Les personnes physiques fiscalement domiciliées en France peuvent opter pour l'assujettissement de ce dividende 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 2008	0,88 euro	0,88 euro	Néant
31 décembre 2007	0,81 euro	0,81 euro	Néant
31 décembre 2006	0,71 euro	0,71 euro	Néant

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 la société Generali Vie)

L'Assemblée générale ordinaire, renouvelle la société Generali Vie dans son mandat d'administrateur pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2013 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Sixième résolution

(Nomination du Cabinet Ernst & Young et Autres en qualité de Commissaire aux comptes titulaire)

L'Assemblée générale ordinaire, sur proposition du Conseil d'administration, nomme le Cabinet Ernst & Young et Autres en qualité de Commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six exercices, qui expirera à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2016 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Septième résolution

(Nomination du Cabinet KPMG S.A. en qualité de Commissaire aux comptes titulaire)

L'Assemblée générale ordinaire, sur proposition du Conseil d'administration, nomme le Cabinet KPMG S.A. en qualité de Commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six exercices, qui expirera à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2016 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Huitième résolution

(Nomination de la société AUDITEX en qualité de Commissaire aux comptes suppléant)

L'Assemblée générale ordinaire, sur proposition du Conseil d'administration, nomme la société AUDITEX en qualité de Commissaire aux comptes suppléant du cabinet Ernst & Young et Autres, pour une durée de six exercices, qui expirera à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2016 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Neuvième résolution

(Nomination de Monsieur Malcolm McLarty en qualité de Commissaire aux comptes suppléant)

L'Assemblée générale ordinaire, sur proposition du Conseil d'administration, nomme Monsieur Malcolm McLarty en qualité de Commissaire aux comptes suppléant du Cabinet KPMG S.A., pour une durée de six exercices, qui expirera à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2016 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Dixième résolution

(Autorisation d'achat par la Société de ses propres actions)

L'Assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, autorise le Conseil d'administration avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi à acheter des actions de la Société conformément

aux dispositions prévues par les articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, en vue notamment :

- d'assurer la liquidité et d'animer le marché des titres de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement intervenant au nom et pour le compte de la Société en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- de les conserver en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ;
- de couvrir les plans d'options d'achat et/ou de souscription d'actions consentis aux salariés et mandataires sociaux en application des articles L. 225-179 et suivants du Code de commerce ainsi que tout plan d'épargne d'entreprise ou tout plan d'actionnariat ;
- de les attribuer gratuitement aux salariés et dirigeants dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- de les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remBoursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- de les annuler dans le cadre d'une réduction du capital social, en vertu de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale du 6 mai 2008 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 28 février 2010, le nombre maximal d'actions pouvant être acquis par la Société, déduction faite des 195 477 actions détenues en propre et sauf à les avoir annulées ou cédées au préalable, s'élève à 9 001 371, représentant 9,79 % du capital. Le montant maximal susceptible d'être payé par la Société dans l'hypothèse d'achat au prix maximum s'élèverait à 378 057 582 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 septième résolution de l'Assemblée générale ordinaire du 19 mai 2009.

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 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

Onzième résolution

(Mise en harmonie des statuts avec les dispositions de la loi permettant la participation des actionnaires aux Assemblées par des moyens électroniques de télécommunication)

L'Assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide de modifier en conséquence l'article 25-IV des statuts dont la rédaction sera désormais la suivante :

« *Article 25 - Composition de l'Assemblée générale*

…

IV. Les actionnaires pourront, si le Conseil le décide, participer aux assemblées et voter à distance par visioconférence ou par tout moyen de télécommunication et télétransmission, y compris internet, permettant leur identification dans les conditions de la réglementation en vigueur et celles qui seront décidées par le Conseil.

Sur décision du Conseil d'administration, les actionnaires pourront établir les formulaires de vote à distance ou par procuration sur un support électronique, dans les conditions fixées par la réglementation alors applicable. La saisie et la signature des formulaires pourront être directement effectuées sur le site internet mis en place par l'établissement centralisateur en charge de l'Assemblée générale. La signature électronique du formulaire pourra être effectuée par tout procédé conforme aux dispositions de la première phrase du second alinéa de l'article 1316-4 du Code civil, ou à toute disposition légale ultérieure qui s'y substituerait, tel que l'utilisation d'un code identifiant et d'un mot de passe. Le vote ou la procuration exprimés par ce moyen électronique, ainsi que l'accusé de réception qui en est donné, seront considérés comme des écrits non révocables et opposables à tous, sauf en cas de cession de titres notifiée dans les conditions prévues au second alinéa de l'article R. 225-85 IV du Code de commerce ou par toute autre disposition légale ou réglementaire ultérieure qui s'y substituerait. »

Douzième résolution

(Délégation de compétence conférée au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles ou existantes de la Société ou à des titres de créances, avec suppression du droit préférentiel de souscription, dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2, II du Code monétaire et financier)

L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et après avoir constaté la libération intégrale du capital, dans le cadre des articles L. 225-127, L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation au Directeur Général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués, sa compétence à l'effet de décider, en une ou plusieurs fois et sur ses seules décisions, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, sans droit préférentiel de souscription, par une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, d'actions ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme au capital de la Société, par l'attribution, au choix de la Société, soit d'actions nouvelles de la Société, soit d'actions existantes, soit une combinaison des deux, ou donnant droit à l'attribution de titres de créances. La souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances.
- Décide que :
  - les valeurs mobilières donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créances de la Société ainsi émises pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contrevaleur en devises ou en unités monétaires composites,
  - cette délégation emporte la suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou toutes autres valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme au capital de la Société, au profit des personnes visées au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier,
  - cette délégation emporte de plein droit, en cas d'attribution d'actions nouvelles, au profit des titulaires de valeurs mobilières à émettre, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donneront droit,
  - les augmentations de capital réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourront excéder 20 % du capital social par an, cette limite devant être appréciée au jour de l'émission sans tenir compte de l'augmentation du montant nominal du capital social susceptible d'intervenir par suite de l'exercice de tous droits, valeurs mobilières ou bons déjà émis et dont l'exercice est différé,
  - le montant des augmentations de capital réalisées en vertu de cette délégation s'imputera sur le montant nominal global des émissions de titres de créances ou des augmentations de capital tel que fixé dans la trentième résolution adoptée par l'Assemblée générales extraordinaire du 19 mai 2009,

- le prix d'émission des actions émises directement, qui sera fixé par le Conseil d'administration, sera au moins égal au minimum prévu par la réglementation en vigueur au jour de l'émission, lequel minimum est à ce jour égal à la moyenne pondérée des cours sur le marché réglementé d'Euronext Paris des trois derniers jours de Bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 %,
- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital et le nombre d'actions auxquelles ces valeurs mobilières donneront droit, qui seront fixés par le Conseil d'administration, seront tels que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée le cas échéant de celle susceptible d'être ultérieurement perçue par la Société soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission défini à l'alinéa précédent,
- cette délégation est donnée pour une période de quatorze mois à compter de la présente Assemblée et met fin à toutes les autorisations ayant le même objet, données par les Assemblées générales précédentes.

- Donne tous pouvoirs, dans les limites fixées par l'Assemblée générale et conformément à la loi, au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation au Directeur Général, pour mettre en œuvre la présente délégation, et notamment :
  - décider de la ou des émissions,
  - en fixer les conditions, la nature et les caractéristiques, notamment le prix d'émission avec ou sans prime des actions et des autres valeurs mobilières à émettre et la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance,
  - déterminer les personnes visées au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier au profit desquelles la ou les émissions seraient effectuées,
  - constater la réalisation des augmentations de capital qui en résulteraient et procéder à la modification corrélative des statuts,
  - imputer les frais d'émission sur la prime.
- Et, généralement, donne les mêmes pouvoirs que ceux accordés par l'Assemblée générale extraordinaire du 19 mai 2009 dans les deux derniers paragraphes.

Treizième résolution

(Délégation de compétence conférée au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital ou de céder des actions autodétenues au profit des salariés)

L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et statuant dans le cadre des dispositions des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail et de l'article L. 225-138-1 du Code de commerce, autorise le Conseil d'administration, 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, sur ses seules décisions et s'il le juge utile, à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, par émission d'actions,

- soit à l'occasion de la mise en œuvre de toute émission en numéraire de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- soit dans la mesure où il apparaît au vu du rapport du Conseil d'administration prévu à l'article L. 225-102 du Code de commerce que les actions détenues collectivement par les salariés de la Société ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce représentent moins de 3 % du capital social.

La souscription à cette augmentation de capital sera réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la société Mercialys et des sociétés qui lui sont liées dans les conditions visées à l'article L. 233-16 du Code de commerce et dans les conditions fixées par l'article L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

L'Assemblée générale décide expressément de supprimer, au profit des bénéficiaires des augmentations de capital éventuellement décidées en vertu de la présente autorisation, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions qui seront émises.

Le nombre total d'actions pouvant être émises en vertu de la présente autorisation ne pourra être supérieur à 3 % du nombre total des actions de la Société au moment de l'émission, étant précisé que ce plafond est indépendant du plafond visé à la vingt-cinquième résolution et du plafond global prévu à la trentième résolution adoptées par l'Assemblée générale extraordinaire du 19 mai 2009.

Le prix de souscription des actions sera fixé conformément aux dispositions de l'article L. 3332-19 du Code du travail.

L'Assemblée générale décide également que le Conseil d'administration pourra décider l'attribution gratuite d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution et, le cas échéant, de l'abondement et de la décote sur le prix de souscription, ne pourra pas excéder les limites légales ou réglementaires.

L'Assemblée générale autorise le Conseil d'administration à céder les actions acquises par la Société conformément aux dispositions de l'article L. 225-206 et suivants du Code de commerce, en une ou plusieurs fois et sur ses seules décisions, dans la limite de 3% des titres émis par la Société aux salariés adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la Société

et des sociétés qui lui sont liées dans les conditions visées à l'article L. 233-16 du Code de commerce et dans les conditions fixées par les articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Cette autorisation, donnée pour une période de quatorze mois à compter de la présente Assemblée, met fin à toutes les autorisations ayant le même objet données par les Assemblées générales précédentes.

La ou les augmentations de capital ne seront réalisées qu'à concurrence du nombre d'actions souscrites par les salariés individuellement ou par l'intermédiaire d'un fonds commun de placement d'entreprise.

L'Assemblée générale autorise le Conseil d'administration, conformément et dans les conditions de l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, à émettre un nombre d'actions supérieur à celui initialement fixé au même prix que celui retenu pour l'émission initiale dans la limite du plafond prévu ci-dessus.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente autorisation et procéder à cette ou à ces émissions dans les limites ci-dessus fixées, aux dates, dans les délais et suivant les modalités qu'il fixera en conformité avec les prescriptions statutaires et légales et plus particulièrement :

- d'arrêter les modalités de la ou des émissions réservées et, notamment, de déterminer si les émissions pourraient avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs ;
- de fixer les montants des augmentations de capital, les dates et la durée de la période de souscription, les modalités et délais éventuels accordés aux souscripteurs pour libérer leurs titres, les conditions d'ancienneté que devront remplir les souscripteurs d'actions nouvelles ;
- sur ces seules décisions, après chaque augmentation de capital, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital ;
- de constater le montant des augmentations de capital correspondantes et de modifier les statuts en conséquence des augmentations de capital directes ou différées ;
- et d'une manière générale, de prendre toutes mesures et d'effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service des valeurs mobilières dont l'émission est autorisée.

Quatorzième résolution

(Pouvoirs pour les formalités)

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs aux porteurs d'un original, d'un extrait ou d'une copie du procès-verbal de la présente assemblée pour effectuer tous dépôts, publications ou formalités prescrits par la loi.

Chapitre 13
Informations complémentaires

- 13.1. Informations générales 212
- 13.2. Acte constitutif et statuts 216
- 13.3. Documents accessibles au public 223
- 13.4. Capital social 223
- 13.5. Historique 230
- 13.6. Recherche et développement, brevets et licences 231
- 13.7. Responsable du Document de Référence 232

13.1. Informations générales

13.1.1. Dénomination sociale – nom commercial

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 n° 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.

13.1.5. Réglementation spécifique aux activités de la Société

13.1.5.1. Régles applicables à la détention des actifs

• Acquisition/édification

L'acquisition et/ou l'édification des galeries marchandes et autres actifs immobiliers de Mercialys s'opèrent soit par l'acquisition des terrains sur lesquels sont ensuite édifiés ces actifs, soit par le rachat, auprès de sociétés tierces, d'actifs existants.

• Bail à construction

Certains sites ont été édifiés en ayant recours au « bail à construction », quand les propriétaires des terrains ne souhaitaient pas les céder mais uniquement en concéder la jouissance. Le bail à construction est un bail consenti pour une durée allant de 18 à 99 ans, en vertu duquel le preneur est titulaire d'un droit de propriété temporaire sur le sol et les constructions qu'il s'engage à réaliser. Le loyer est établi librement entre les parties au moment de la conclusion du contrat. Durant la durée du bail à construction, le preneur acquitte au bailleur le loyer

convenu ainsi que toutes les charges, taxes et contributions relatives tant au terrain qu'aux constructions. A l'extinction du bail à construction, le bailleur redevient propriétaire des galeries marchandes et grandes surfaces spécialisées édifiées sur son terrain, sauf clause contraire prévue au contrat de bail. Ce retour des constructions au bailleur s'effectue sans indemnité, sauf convention contraire des parties.

Le bail à construction opérant un transfert temporaire de la propriété du sol et des constructions édifiées, il doit être publié à la conservation des hypothèques.

• Bail emphytéotique

Dans d'autres cas, les galeries marchandes et grandes surfaces spécialisées étant déjà construites et leurs propriétaires ne souhaitant qu'en consentir la jouissance, ces derniers ont conclu des baux emphytéotiques en vertu desquels, en contrepartie d'un loyer modique convenu, le bénéficiaire jouit du droit de louer ces biens pendant une période allant de 18 à 99 ans. Ces baux emphytéotiques, dont les conditions sont assez similaires à celles des baux à construction, sont une alternative aux baux à construction dans le cas où les galeries sont déjà construites et où aucune construction ne doit être édifiée. Comme tout bail d'une durée supérieure à 12 ans, le bail emphytéotique doit être publié à la conservation des hypothèques.

• Crédit-bail immobilier

Un site peut également être acquis au moyen d'un crédit-bail immobilier. Le crédit-bail immobilier est essentiellement une technique de financement comprenant à la fois une location et une option d'achat du bien immobilier loué au plus tard à l'expiration du bail. Le crédit-bail immobilier conduit donc le propriétaire d'un bien immobilier (le crédit-bailleur) à en concéder l'usage à une entreprise (le crédit-preneur) qui pourra l'acquérir à l'issue d'une période irrévocable de location, moyennant un prix forfaitaire convenu au moment de la conclusion du contrat de crédit-bail immobilier et tenant compte du montant des loyers acquittés pendant la période de location.

A l'expiration de la période de location, le crédit-preneur disposera de trois options : (I) se porter acquéreur de l'immeuble pour la valeur convenue dès l'origine (habituellement un euro ou la valeur du terrain nu), (II) en restituer l'usage, ou (III) s'engager pour une nouvelle période de location avec l'accord du crédit-bailleur.
Le contrat de crédit-bail immobilier, tout comme le bail, doit être publié à la conservation des hypothèques dès lors qu'il excède douze années.

• Copropriété et division en volume

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

Le régime de la copropriété, régi par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967, s'applique aux centres commerciaux dans lesquels la propriété des hypermarchés ou des supermarchés, des grandes surfaces spécialisées et des galeries marchandes est répartie entre différents propriétaires. Dans ce régime, chaque copropriétaire est titulaire d'un lot comprenant la propriété exclusive d'une partie privative et d'une quote-part dans la copropriété des parties communes, l'ensemble étant doté de règles de fonctionnement contenues dans un « règlement de copropriété ». Le propriétaire dispose sur son lot privatif de l'ensemble des prérogatives attachées au droit de propriété de tout bien immobilier. Il peut également jouir librement des parties communes, à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.
Les quotes-parts qu'il détient dans les parties communes, attribuées en fonction de la valeur locative de son lot, de sa superficie et de son emplacement, permettent de déterminer les droits de vote détenus par la Société au sein des assemblées de copropriétaires et la quote-part qu'il doit supporter dans l'entretien et les charges de celles-ci.

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

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

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

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

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

Dans la division en volumes, les rapports entre propriétaires de volumes immobiliers, les servitudes, les contraintes d'urbanisme et les règles de fonctionnement de la division en volumes sont régis dans un document dénommé « Etat descriptif de division ». La gestion de l'ensemble immobilier et le respect des règles édictées dans l'état descriptif de division sont assurés par une association syndicale ou une AFUL spécialement constituée entre les propriétaires des volumes, qui en sont les membres.

Contrairement à la copropriété, les règles de délibération au sein de l'AFUL sont librement décidées entre les propriétaires, lors de la rédaction des statuts de l'AFUL.

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

13.1.5.2. Règles applicables à l'urbanisme commercial

Afin de mettre le droit français en conformité avec la réglementation européenne et d'alléger et d'améliorer les procédures, la loi de modernisation de l'économie (dite LME) n°2008-776 du 4 août 2008 complétée par le décret d'application n°2008-1212 du 24 novembre 2008 a réformé le régime des autorisations d'exploitation commerciales. Pour permettre le développement de la concurrence, le seuil d'exigence d'une autorisation a été porté de 300 à 1 000 m². Par ailleurs, la loi exclut du champ d'application des autorisations préalables les stations-service, les commerces de véhicules automobiles et les hôtels. En outre, la LME consacre de nouveaux critères d'autorisation recentrés sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Le décret du 24 novembre 2008 précise les modalités de fonctionnement des commissions d'aménagement commercial (CDAC et CNAC) qui remplacent les anciennes commissions d'équipement commerciales (CDEC et CNEC). Ces commissions sont rénovées dans leur composition et le rôle des élus dans les instances départementales est renforcé. Le décret fixe également le cadre du nouveau rôle consultatif imparti aux commissions pour les projets compris entre 300 et 1 000 m², situés dans les communes de moins de 20 000 habitants, qui nécessitent un permis de construire.

En matière de sanctions, la LME a également conféré au Préfet la faculté de mettre en demeure l'exploitant concerné de ramener sa surface commerciale à l'autorisation accordée, dans un délai d'un mois. Sans préjudice de l'application de sanctions pénales, il peut prendre un arrêté ordonnant, dans le délai de 15 jours, la fermeture au public des surfaces de vente exploitées illicitement, jusqu'à régularisation effective. Les mesures prises par le Préfet sont assorties d'une astreinte de 150 euros par jour. En outre, le non respect de ces mesures est puni d'une amende de 15 000 euros.

13.1.5.3. Règles relatives à la santé publique

La Société est tenue de procéder à la recherche de la présence d'amiante et, le cas échéant, aux travaux de désamiantage conformément aux articles R. 1334-14 à R. 1334-29 et R. 1336-2 à R. 1336-5 du Code de la santé publique. Selon

le niveau d'état de conservation de l'amiante détectée, le propriétaire doit faire procéder soit à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux, soit à une surveillance du niveau d'empoussièrement de l'atmosphère, soit à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante.

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

13.1.5.4. Règles relatives à la protection de l'environnement

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

Certaines installations peuvent également être soumises aux réglementations régissant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Une installation classée (loi du 19 juillet 1976) est une installation qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique et l'environnement.

L'exploitant d'une installation classée est tenu d'informer préalablement le préfet de toute transformation notable qu'il envisage d'apporter à cette installation classée et de lui remettre, tous les dix ans, un bilan de fonctionnement dont le contenu est précisé par l'arrêté du 17 juillet 2000. Par ailleurs, lorsque l'installation classée est mise à l'arrêt définitif, son exploitant doit en informer le préfet au moins un mois avant cette mise à l'arrêt et doit remettre le site dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun des dangers ou inconvénients visés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement.

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

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

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

A ce jour, la Société est propriétaire de quatre installations dites classées (stations-services).

13.1.5.5. Règles relatives aux normes de sécurité

En tant qu'établissements recevant du public, certains immeubles et les centres commerciaux sont soumis aux normes de sécurité contre les incendies déterminées par les articles R. 123-1 à R. 123-55 du Code de la construction et de l'habitation. Avant toute ouverture des établissements recevant du public, il est procédé à une visite de réception par la commission de sécurité. Après avis positif de la commission de sécurité, le maire autorise l'ouverture de l'établissement par arrêté. Par ailleurs, la commission de sécurité réalise une visite biennale en vue de vérifier le respect des normes de sécurité qui donne lieu à un rapport formalisé.

En outre, ces locaux commerciaux font l'objet d'une obligation de gardiennage ou de surveillance dès lors que l'importance ou la situation des locaux le justifient. Il s'agit, conformément à l'article L. 127-1 du Code de la construction et de l'habitat, de prendre les mesures permettant d'éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux. Les modalités d'application de cette disposition ont été précisées pour les locaux commerciaux par le décret n° 97-46 du 15 janvier 1997 et pour les parcs de stationnement par le décret n° 97-47 du 15 janvier 1997.

13.1.5.6. Règles relatives aux baux commerciaux

La Société est également soumise à la réglementation sur les baux commerciaux dans le cadre de son activité. Les baux commerciaux sont régis par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 du Code de commerce qui disposent que leur durée ne peut être inférieure à neuf ans. Le respect de cette durée ne s'impose pas avec la même intensité au bailleur et au preneur. Le preneur dispose en effet d'une faculté de résiliation à l'expiration de chaque période triennale, sous condition de donner congé par acte extrajudiciaire six mois avant la fin de la période en cours. Cette faculté de résiliation triennale peut être supprimée par accord des parties aux termes du bail.
Le bailleur, en revanche, ne peut reprendre les locaux à l'expiration de chaque période triennale que s'il entend, notamment, construire, reconstruire l'immeuble existant ou le surélever et ne peut demander la résiliation judiciaire du bail qu'en cas de manquement du locataire à ses obligations contractuelles.

Lors de la conclusion du contrat, les parties fixent librement le loyer initial. En l'absence de clause d'indexation annuelle

prévue dans le bail, le loyer ne peut être révisé que tous les trois ans pour correspondre à la valeur locative, sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel applicable intervenue depuis la dernière fixation du loyer. Les baux de centres commerciaux comprennent souvent une clause de loyer variable, qui fixe le loyer en fonction du chiffre d'affaires du locataire avec un loyer minimum garanti afin de limiter les risques supportés par la Société en période de récession économique. Cette indexation sur le chiffre d'affaires a pour conséquence de faire échapper la correction ou la fixation du loyer aux règles posées par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 du Code de commerce et décrites ci-dessus. La révision du loyer minimum garanti d'un bail commercial selon la variation de l'indice ICC (Indice du Coût de la Construction) ou ILC (Indice des Loyers Commerciaux) n'est alors possible que si elle est prévue aux termes du contrat. A l'issue du bail, la Société peut refuser de renouveler le bail au profit du locataire ou délivrer un congé au locataire avec offre de renouvellement à de nouvelles conditions financières. De son côté, le locataire peut demander le renouvellement de son bail aux mêmes conditions. A défaut, le bail se poursuivra par tacite reconduction aux conditions applicables en fin de bail.

A la suite d'un refus de renouvellement délivré par la Société, celle-ci doit payer une indemnité d'éviction au locataire afin de réparer tout le préjudice subi par le locataire évincé, à moins qu'elle ne justifie le non-paiement de cette indemnité par l'existence d'un motif grave et légitime.

Dans le cas où l'indemnité d'éviction est due, la Société bénéficie d'un droit de repentir, à savoir la faculté de revenir sur sa décision et de proposer le renouvellement du bail en cause. Ce droit de repentir peut être exercé, à la condition que le locataire n'ait pas pris de dispositions pour quitter les lieux avant, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision fixant l'indemnité d'éviction est passée en force de chose jugée. L'exercice de ce droit de repentir est irrévocable et entraîne le renouvellement du bail à compter de la notification de la mise en œuvre de ce droit par exploit d'huissier au locataire.

A la suite d'un congé avec offre de renouvellement délivré par la Société ou d'une demande de renouvellement par le locataire, le loyer peut être fixé, soit à l'amiable entre les parties, soit judiciairement. Dans ce dernier cas, la partie la plus diligente doit saisir la Commission Départementale de Conciliation, avant toute saisie du Tribunal de Grande Instance, afin qu'elle rende un avis sur le montant du loyer et tente de concilier les parties. A défaut d'accord, la contestation doit être portée dans les deux ans à compter de la prise d'effet du renouvellement devant le Tribunal de Grande Instance. Le loyer du bail renouvelé doit répondre à deux principes : il doit correspondre à la valeur locative des locaux et son renouvellement se fera conformément à la règle dite « du plafonnement » instaurée par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 du Code de commerce. A moins d'une modification notable des éléments déterminant la valeur locative des locaux loués, les loyers des baux, dont la durée n'est pas supérieure à neuf ans, sont plafonnés et ne peuvent excéder la variation de l'indice ICC ou ILC. Échappent néanmoins à cette règle dite « du plafonnement » les locaux « monovalents » (locaux destinés de par leur agencement particulier à l'exercice d'une seule activité) ou les baux d'une durée initiale de neuf années mais qui, par le fait d'une tacite reconduction, ont eu une durée globale effective de plus de douze années. Dans un tel cas, la libre renégociation du loyer pourra être entreprise avec les preneurs à l'issue de la durée contractuelle du bail pour les baux monovalents et à l'issue de la 12e année en fonction des conditions de marché alors en vigueur pour les baux de neuf ans tacitement reconduits.

Pour les baux d'une durée supérieure à neuf ans, les loyers échappent également à la règle du plafonnement et leur renégociation peut être entreprise avec les preneurs lors du renouvellement de leur bail, aux conditions de marché.

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 six mois.

13.2.2.1.3. Organisation, réunions et délibérations du Conseil d'administration

13.2.2.1.3.1. 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.

13.2.2.1.3.2. Censeurs

(extrait de l'article 23 des statuts)

L'Assemblée générale ordinaire peut nommer des censeurs, personnes physiques ou morales, choisis parmi les actionnaires 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.

13.2.2.1.3.3. Délibérations du Conseil

(extrait de l'article 18 des statuts)

Le Conseil se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et toutes les fois qu'il le juge convenable, au lieu indiqué dans la convocation. Les convocations sont faites par le Président ou, en son nom, par toute personne qu'il désignera ; si le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers des administrateurs en exercice peut demander au Président de le convoquer sur un ordre du jour déterminé. Le Directeur Général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Pour la validité des délibérations du Conseil, la présence effective de la moitié au moins des administrateurs en exercice est nécessaire et suffisante.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents et représentés. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante. Cependant, au cas où le Conseil est composé de moins de cinq membres, les décisions peuvent être prises par deux administrateurs présents, mais d'accord entre eux.

Les administrateurs peuvent participer aux délibérations par des moyens de visioconférence ou de télécommunication dans les conditions et selon les modalités prévues par la réglementation en vigueur et le règlement intérieur du Conseil d'administration.

13.2.2.1.4. Pouvoirs du Conseil d'administration

(extrait de l'article 19 des statuts)

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

Il peut procéder, sur ses seules décisions et à tout moment, au changement de mode d'exercice de la Direction Générale ; cette décision n'entraîne pas une modification des statuts.

Le Conseil peut instituer des Comités dont il fixe la composition et les attributions et qui ont pour vocation de l'assister dans ses missions. Les Comités, dans leur domaine de compétence, émettent des propositions, recommandations et avis selon le cas.

Le Conseil autorise, dans les conditions légales, les conventions autres que celles portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce. Conformément à l'article L. 225-35 du Code de commerce, les engagements de cautions, d'avals ou de garanties donnés au nom de la Société font l'objet d'une autorisation du Conseil. Cependant, le Conseil peut autoriser le Directeur Général à donner des cautions, avals ou garanties au nom de la Société, dans la limite d'un montant annuel global et, éventuellement, par engagement.

Sous réserve de toute interdiction légale, des délégations de pouvoirs, des mandats ou des fonctions limités à une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées peuvent être conférés à toutes personnes, administrateurs ou autres.

Par ailleurs, le Conseil d'administration de la Société a mis en place, dans un règlement intérieur, un certain nombre de mécanismes visant à encadrer les pouvoirs de la direction de la Société (voir partie « 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 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, le 21 décembre 2007 et le 19 décembre 2008, 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 98.
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. Droits de vote attachés aux actions

13.2.3.2.1. Droits de vote

(extrait de l'article 28 des statuts)

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent. A égalité de valeur nominale, chaque action donne droit à une voix.
Les votes sont exprimés par mains levées, par voie électronique ou par tout moyen de télécommunication permettant l'identification des actionnaires dans les conditions de la réglementation en vigueur. L'Assemblée générale peut aussi décider le vote à bulletin secret sur proposition du bureau.

Les décisions de l'Assemblée ordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents, votant par correspondance, ou représentés. L'Assemblée extraordinaire statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents, votant par correspondance, ou représentés.

13.2.3.2.2. Droit de vote double

Néant.

13.2.3.2.3. Limitation des droits de vote

Néant.

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 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 valablement quelle que soit la fraction du capital représentée, mais qui ne peut statuer que sur l'ordre du jour de la première réunion.

L'Assemblée extraordinaire est régulièrement constituée et délibère valablement si les actionnaires présents, représentés ou votant par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quart et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote; à défaut de ce dernier quorum, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle de sa réunion.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par les membres du bureau. Les copies ou extraits des procès-verbaux de l'Assemblée générale sont valablement certifiés soit par le Président du Conseil d'administration, soit par le Directeur Général s'il est administrateur, soit par le secrétaire de l'Assemblée générale.

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. A défaut de révélation de l'identité du ou des propriétaires des titres, le vote ou le pouvoir émis par l'intermédiaire inscrit en compte ne sera pas pris en considération.

La Société a enfin la faculté de demander à toute personne morale détenant plus de 2,5% du capital ou des droits de vote de lui faire connaître l'identité des personnes détenant directement ou indirectement plus du tiers du capital social de cette personne morale ou des droits de vote exercés aux Assemblées générales de celle-ci.

Le défaut de communication par les détenteurs de titres ou les intermédiaires des renseignements sollicités peut entraîner, dans les conditions légales, la suspension voire la privation du droit de vote et du droit au paiement du dividende attachés aux actions ou aux titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et pour lesquels ces personnes ont été inscrites en compte.

13.2.7. Franchissements de seuils statutaires

Les dispositions statutaires relatives aux franchissements de seuils sont décrites dans la partie « Vie boursière » (cf. page 60).

13.3. Documents accessibles au public

Les statuts, procès-verbaux des Assemblées générales et autres documents sociaux de la Société, ainsi que les informations financières historiques et toute évaluation ou déclaration établis par un expert à la demande de la Société devant être mis à la disposition des actionnaires, conformément à la législation applicable, peuvent être consultés au siège social de la Société.

13.4. Capital social

13.4.1. Montant du capital

Au 31 décembre 2009, le capital social s'élevait à 91 968 488 euros divisé en 91 968 488 actions d'une valeur nominale de 1 euro chacune, entièrement libérées. Au cours de l'exercice 2009, le capital a fait l'objet de modifications qui sont rappelées dans le tableau « Evolution du capital au cours des cinq dernières années » (page 225).

Celui-ci est inchangé au 28 février 2010.

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 6 mai 2008 et celle du 19 mai 2009 :

	Opération	Montant maximal	Durée	Échéance
a)	Augmentation de capital avec maintien du DPS [1] par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créances.	40 millions d'euros [2] [3]	26 mois	18 juillet 2011
b)	Augmentation du capital avec suppression du DPS [1] par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créances.	40 millions d'euros [2] [3]	26 mois	18 juillet 2011
c)	Augmentation de capital par incorporation de réserves, de bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise.	40 millions d'euros [3]	26 mois	18 juillet 2011
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	18 juillet 2011
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	18 juillet 2011
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	18 juillet 2011
g)	Attribution d'options de souscription d'actions au profit des salariés et mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées.	3 % du nombre total des actions de la Société au jour où les options sont consenties	38 mois	5 juillet 2011
h)	Attribution gratuite d'actions au profit des salariés et mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées.	1 % du nombre total des actions de la Société au jour de l'attribution	38 mois	5 juillet 2011

[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.

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 6 mai 2008, soit jusqu'au 5 juillet 2011.

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 d'actions et d'actions à titre gratuit (cf. « Capital potentiel »).

Il est proposé à l'Assemblée générale extraordinaire du 6 mai 2010 de déléguer sa compétence au Conseil d'administration pour décider d'une augmentation du capital social dans le cadre d'une offre visée à l'article L.411-2, II du Code monétaire et financier.

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 a été conférée pour une durée de trois ans à compter du 6 mai 2008, soit jusqu'au 5 mai 2011.

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 28/02/2010	Nombre d'options ajusté [1] restant à lever au 28/02/2010
01/12/2005	01/12/2008	31/05/2011	7	20,21	28 300	10 250	0	31 675
27/04/2006	27/04/2009	26/10/2011	6	20,84	15 350	7 000	0	17 850
26/04/2007	26/10/2010	25/10/2012	12	29,52	14 130	17 700	0	25 280
02/04/2008	02/10/2011	01/10/2013	12	27,64	15 285	14 250	0	27 910

[1] Il correspond au nombre d'options attribuées à l'origine diminué des droits annulés (3 175 options ont été annulées au cours de l'exercice 2009 et aucune option n'a été annulée du 1er janvier au 28 février 2010).

13.4.3.2. Attributions gratuites d'actions existantes ou nouvelles

Date d'attribution	Date d'acquisition définitive des actions attribuées à titre gratuit	Date à compter de laquelle les actions acquises peuvent être cédées	Nombre de bénéficiaires	Nombre d'actions attribuées gratuitement aux mandataires sociaux	Nombre d'actions attribuées gratuitement aux 10 premiers attributaires salariés	Nombre total d'actions attribuées ajusté [4] au 28/02/2010
26/04/2007	26/10/2010 [1]	26/10/2012	20	2 569	6 018	9 829
26/04/2007	26/07/2010 [1]	26/07/2012	10	-	2 324	2 088
02/04/2008	02/10/2011 [1]	02/10/2013	36	3 057	6 700	16 072
12/09/2008	12/09/2010 [2]	12/09/2012	8	3 450	13 800	17 250
06/04/2009	06/10/2011 [3]	06/10/2013	40	0	11 410	19 130

[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.

[2] L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise uniquement à une condition de présence du bénéficiaire dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions.

[3] L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à la réalisation de deux critères de performance de l'entreprise appréciés l'un sur l'année 2009 et l'autre sur l'année 2010. En 2009, il sera basé sur la croissance organique des loyers facturés (telle que présentée dans la communication financière), y compris indexation, actions sur le parc et destruction de valeur sur le parc (vacance courante, renégociations des loyers à la baisse, …). Celle-ci sera mesurée au 31 décembre 2009 par rapport au 31 décembre 2008. En 2010, il sera basé sur, sur le ratio EBITDA / Revenus locatifs. Celui-ci sera mesuré au 31 décembre 2010 sur la base des comptes consolidés établis à cette date.

[4] Il correspond au nombre d'actions attribuées à l'origine diminué des droits annulés (2 351 droits ont été annulés au cours de l'exercice 2009 et aucun droit n'a été annulé du 1er janvier au 28 février 2010.

13.4.3.3. Capital potentiel

Le capital potentiel au 28 février 2010 se décompose de la façon suivante :

Nombre d'actions au 28 février 2010	91 968 488
Options de souscription	102 715
Attributions gratuites d'actions	64 369
Nombre d'actions potentiel	92 135 572

L'augmentation du nombre de titres représente une dilution potentielle des actions existantes de 0,18%.

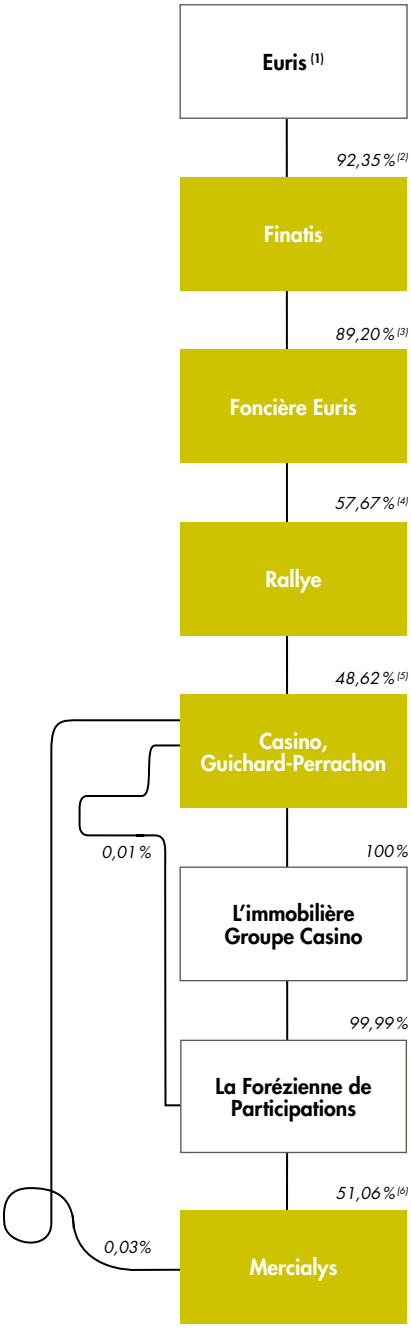
13.4.4. Evolution du capital au cours des cinq dernières années

	Nombre d'actions créées	Montant des variations de capital *(en euros)*		Montants successifs du capital *(en euros)*	Nombre d'actions cumulé	Valeur nominale par action *(en euros)*
		Nominal	Prime [5]			
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	-	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
2008	-	-	-	75 149 959	75 149 959	1
2009						
Apports en nature [6]	**14 191 700**	**14 191 700**	**297 952 001**	**89 341 659**	**89 341 659**	**1**
Paiement dividendes en actions [7]	**2 626 829**	**2 626 829**	**-**	**91 968 488**	**91 968 488**	**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.
[6] Actions émises le 19 mai 2009, en rémunération des apports effectués par différentes sociétés du Groupe Casino (L'Immobilière Groupe Casino, Chafar 2, Plouescadis et une société du Groupe Vindemia (Sodexmar).
[7] 1 195 975 actions émises le 17 juin 2009 (résultat du paiement du solde du dividence exercice 2008 en actions) et 1 430 854 actions émises le 9 octobre 2009 (résultat du paiement de l'acompte sur dividende exercice 2009 en actions).

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 date du 28 février 2010, la position de la Société au sein du groupe :



Société cotée

[1] La société Groupe Euris est contrôlée par Monsieur Jean-Charles Naouri.
[2] 92,55% en droits de vote.
[3] 91,99% en droits de vote.
[4] 72,79% en droits de vote.
[5] Actions ordinaires détenues, directement ou indirectement hors autocontrôle, par Rallye et ses filiales représentant 60,91% des droits de vote.
[6] 51,16% en droits de vote (hors auto-détention).

La répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2007, 2008 et 2009 ainsi qu'au 28 février 2010 est la suivante :

Actionnaires	Situation au 31/12/2007				Situation au 31/12/2008			
	Actions		Droits de vote [1]		Actions		Droits de vote [1]	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
Groupe Casino	46 198 904	61,48	46 198 904	61,53	44 840 942	59,67	44 840 942	59,76
Groupe Generali	7 373 744	9,81	7 373 744	9,82	7 373 744	9,81	7373 744	9,83
Sci Vendôme Commerces [2]	7 261 200	9,66	7 261 200	9,67	6 983 996	9,29	6 983 996	9,31
Cardif Assurances Vie [3]	5 056 808	6,73	5 056 808	6,73	4 995 485	6,65	4 995 485	6,66
Autodétention	61 128	0,08	-	-	110 800	0,15	0	0
Public	9 198 175	12,24	9 198 175	12,25	10 844 992	14,43	10 844 642	14,45
dont au porteur	9 190 211	12,23	9 190 211	12,24	10 828 240	14,41	10 828 240	14,43
dont au nominatif	7 964	0,01	7 964	0,01	16 752	0,02	16 752	0,02
	75 149 959	**100,00**	**75 088 831**	**100,00**	**75 149 959**	**100,00**	**75 039 159**	**100,00**

Actionnaires	Situation au 31/12/2009				Situation au 28/02/2010			
	Actions		Droits de vote [1]		Actions		Droits de vote [1]	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
Groupe de contrôle	46 981 372	51,08	46 981 372	51,23	46 981 372	51,08	46 981 372	51,19
dont Groupe Casino [2]	46 981 146	51,08	46 981 146	51,23	46 981 146	51,08	46 981 372	51,19
dont autres actionnaires	226	0	226	0	226	0	226	0
Groupe Generali [3]	7 373 744	8,02	7 373 744	8,04	7 373 645	8,02	7 373 645	8,03
Sci Vendôme Commerces [4]	6 963 075	7,57	6 963 075	7,59	6 963 075	7,57	6 963 075	7,59
Autodétention [5]	268 082	0,29	0	0	195 477	0,21	0	0
Public	30 382 215	33,04	30 382 215	33,14	30 454 919	33,12	30 454 919	33,19
dont au porteur	30 271 871	32,92	30 271 871	33,02	30 343 242	33,00	30 343 242	33,07
dont au nominatif	110 344	0,12	110 344	0,12	111 687	0,12	111 687	0,12
	91 968 488	**100,00**	**91 700 406**	**100,00**	**91 968 488**	**100**	**91 773 011**	**100**

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

[2] Au 31 décembre 2009, Casino, Guichard-Perrachon détient 0,03% du capital et des droits de vote directement et 51,06% (51,20% des droits de vote) indirectement à travers principalement de la société La Foréziennne de Participations (filiale de la société L'Immobilière Groupe Casino) qui détient, directement, 51,06% du capital (51,20% des droits de vote).
Au 28 février 2010, Casino, Guichard-Perrachon détient directement 0,03% du capital et des droits de vote et indirectement 51,08% (51,19% des droits de vote) principalement à travers la société La Foréziennne de Participations (filiale de la société L'Immobilière Groupe Casino) qui détient, directement, 51,06% du capital (51,16% des droits de vote) de la Société.

[3] Actions détenues au porteur.

[4] Filiale du Groupe AXA (actions détenues au porteur).

[5] Cf. « Programme de rachat » dans partie « Vie boursière » (page 62).

Les principaux changements intervenus dans la répartition du capital et des droits de vote au cours des trois dernières années sont les suivants :

- 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.
- En avril 2008, le Groupe Casino a procédé à la cession hors marché d'un bloc de 1 357 962 actions auprès de sept investisseurs internationaux ramenant ainsi sa participation dans le capital de Mercialys de 61,5% à 59,7%, étant rappelé qu'à compter du 1er janvier 2010, le maintien du régime fiscal SIIC est conditionné à la détention par l'actionnaire principal de moins de 60% du capital et des droits de vote de la société.
- En mai 2009, suite aux apports immobiliers effectués par des sociétés du Groupe Casino, celui-ci a augmenté sa participation de 59,67% du capital à 66,08%, diluant d'autant les autres actionnaires.
- En mai 2009, la société Casino, Guichard-Perrachon a décidé le paiement de son dividende exercice 2008 pour partie en actions Mercialys. Le Groupe Rallye actionnaire majoritaire de Casino, Guichard-Perrachon est ainsi entré au capital de Mercialys détenant 7,64% du capital. Au 31 décembre 2009, le Groupe Rallye ne détient plus aucune action Mercialys.
- En août 2009, la société Cardif Assurance Vie (Groupe BNP Paribas) a déclaré détenir moins de 5% du capital et des droits de vote.

Au 31 décembre 2009, les actions détenues directement par les organes de direction ou d'administration de Mercialys représentent 8,06% du capital et 8,08% des droits de vote en Assemblée générale. A la même date, 59,11% du capital et 59,29% des droits de vote étaient contrôlés, directement ou indirectement, par ceux-ci à travers la société La Foréziennne de Participations.
A la date du 28 février 2010, les actions détenues directement par les organes de direction ou d'administration de Mercialys représentent 8,06% du capital et 8,08% des droits de vote en Assemblée générale. A la même date, 59,11% du capital et 59,24% des droits de vote étaient contrôlés, directement ou indirectement, par ceux-ci à travers la société La Foréziennne de Participations.

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

Au cours de la période du 1er janvier 2009 au 28 février 2010, les actionnaires suivants ont déclaré un franchissement de seuil auprès de l'AMF :

Déclarants	Date du franchissement de seuil	Type de franchissement de seuil	Nombre d'actions et de droits de vote déclarés		% du capital [1]	% des droits de vote [1]	Référence avis AMF
La Foréziennne de Participations (anciennement dénommée « Clerodon »)	26-03-2009	Hausse	5 102 473	5 102 473	6,79	6,79	209C0466
L'Immobilière Groupe Casino	08-04-2009	Baisse	0	0	0	0	209C0531
La Foréziennne de Participations	08-04-2009	Hausse	44 623 413	44 623 413	59,38	59,38	209C0531
La Foréziennne de Participations	19-05-2009	Baisse	44 623 413	44 623 413	49,95	49,95	209C0751
L'Immobilière Groupe Casino	19-05-2009	Hause	8 840 212	8 840 212	9,89	9,89	209C0751
L'Immobilière Groupe Casino	26-05-2009	Baisse	100	100	0	0	209C0798
La Foréziennne de Participations	26-05-2009	Hausse	44 998 290	44 998 290	50,37	50,37	209C0798
Casino, Guichard-Perrachon	26-05-2009	Hausse	14 034 252	14 034 252	15,71	15,71	209C0798
Casino, Guichard-Perrachon	02-06-2009	Baisse	20 813	20 813	0,02	0,02	209C0798
Rallye	02-06-2009	Hausse	6 826 216	6 826 216	7,64	7,64	209C0798
Rallye	09-06-2009	Baisse	4 415 991		4,94	4,94	209C0833
Cardif	05-08-2009	Baisse	4 487 894		4,96	4,96	209C1122

[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 de 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 potentiellement des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote (actions autodétenues et d'autocontrôle).

Les pactes d'actionnaires relatifs aux actions de la Société sont présentés dans la partie « Vie boursière » (cf. page 63).
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 2009 et du 1er janvier au 28 février 2010 sont les suivantes :

Date	Personnes concernées	Type d'opération	Nombre d'actions	Montant *(en euros)*
25/03/2009	Vindemia, personne morale liée à Casino, Guichard-Perrachon, Administrateur	Cession	259 074	5 686 674,30
25/03/2009	Sci Timur, personne morale liée à Casino, Guichard-Perrachon, Administrateur	Cession	483 265	10 607 666,75
25/03/2009	Sci Omega, personne morale liée à Casino, Guichard-Perrachon, Administrateur	Cession	130 740	2 869 743,00
25/03/2009	La Forézienne de Participation (anciennement dénommée « Clerodon »), personne morale liée à Casino, Guichard-Perrachon, Administrateur	Acquisition	873 079	19 164 084,05
26/03/2009	Uranie, personne morale liée aux sociétés et Casino, Guichard-Perrachon, Administrateurs	Cession	2 755 247	60 339 909,30
26/03/2009	Dinetard, personne morale liée aux sociétés et Casino, Guichard-Perrachon, Administrateurs	Cession	1 474 147	32 283 819,30
26/03/2009	La Forézienne de Participation, personne morale liée à Casino, Guichard-Perrachon, Administrateur	Acquisition	4 229 394	92 623 728,60
08/04/2009	L'Immobilière Groupe Casino, Administrateur	Autres	39 520 940	568 562 197,00
08/04/2009	La Forézienne de Participations, personne morale liée à Casino, Guichard-Perrachon, Administrateur	Autres	39 520 940	568 562 197,00
19/05/2009	L'Immobilière Groupe Casino, Administrateur	Autres (1)	8 840 212	207 745 000,00
19/05/2009	Sodexmar, personne morale liée à Casino, Guichard-Perrachon, Administrateur	Autres (1)	1 513 787	35 574 000,00
19/05/2009	Plouescadis, personne morale liée à Casino, Guichard-Perrachon, Administrateur	Autres (1)	3 280 553	55 731 701,00
19/05/2009	Chafar 2, personne morale liée à Casino, Guichard-Perrachon, Administrateur	Autres (1)	557 148	13 093 000,00
26/05/2009	Plouescadis, personne morale liée à Casino, Guichard-Perrachon, Administrateur	Cession	3 280 553	73 189 137,43
26/05/2009	Sodexmar, personne morale liée à Casino, Guichard-Perrachon, Administrateur	Cession	1 513 787	33 772 587,97
26/05/2009	Chafar 2, personne morale liée à Casino, Guichard-Perrachon, Administrateur	Cession	557 148	12 429 971,88
26/05/2009	Casino, Guichard-Perrachon, Administrateur	Acquisition	4 976 611	111 028 191,41
26/05/2009	La Forézienne de Participations, personne morale liée à L'Immobilière Groupe Casino et Casino, Guichard-Perrachon, Administrateur	Acquisition	374 877	8 363 505,87
02/06/2009	Omnium de Commerce et de Participations, personne morale liée à Casino, Guichard-Perrachon, Administrateur	Cession	702 808	14 892 501,52
02/06/2009	Habitation Moderne de Boulogne, personne morale liée à Casino, Guichard-Perrachon, Administrateur	Cession	974 157	20 642 386,83
02/06/2009	Cobivia, personne morale liée à Casino, Guichard-Perrachon, Administrateur	Cession	708 420	15 011 419,80
02/06/2009	Kerrous, personne morale liée à Casino, Guichard-Perrachon, Administrateur	Cession	918 408	19 461 065,52
02/06/2009	Alpetrol, personne morale liée à Casino, Guichard-Perrachon, Administrateur	Cession	1 549 312	32 829 921,28
02/06/2009	Rallye, personne morale liée à Casino, Guichard-Perrachon, Administrateur	Acquisition	4 853 105	102 837 294,95
09/06/2009	Rallye, personne morale liée à Casino, Guichard-Perrachon, Administrateur	Autres (2)	2 412 225	51 018 558,75
17/06/2009	La Forézienne de Participations, personne morale liée à L'Immobilière Groupe Casino et Casino, Guichard-Perrachon, Administrateur	Autres (3)	1 052 026	21 419 249,36
17/06/2009	Casino, Guichard-Perrachon, Administrateur	Autres (3)	5 129	104 426,44
06/07/2009	Rallye, personne morale liée à Casino, Guichard-Perrachon, Administrateur	Autres (2)	719 207	15 649 944,32

Date	Personnes concernées	Type d'opération	Nombre d'actions	Montant *(en euros)*
09/07/2009	Jacques EHRMANN, Président Directeur Général	Acquisition	3	61,08
20/08/2009	Rallye, personne morale liée à Casino, Guichard-Perrachon, Administrateur	Autres [2]	1 468 568	37 448 484,00
09/10/2009	Rallye, personne morale liée à Casino, Guichard-Perrachon, Administrateur	Autres [4]	43 706	979 451,46
09/10/2009	Pierre VAQUIER, Membre du Conseil d'administration	Autres [4]	20	448,20
09/10/2009	Casino, Guichard-Perrachon, Administrateur	Autres [4]	510	11 429,10
09/10/2009	L'Immobilière Groupe Casino, Administrateur	Autres [4]	2	44,82
09/10/2009	La Forézienne de Participations, personne morale liée à L'Immobilière Groupe Casino et Casino, Guichard-Perrachon, Administrateur	Autres [4]	904 157	20 262 158,37
20/10/2009	La Forézienne de Participations, personne morale liée à L'Immobilière Groupe Casino et Casino, Guichard-Perrachon, Administrateur	Acquisition	119	3 462,90
12/11/2009	Géry ROBERT-AMBROIX, Directeur Général Délégué	Cession	500	13 750,00
10/12/2009	Rallye, personne morale liée à Casino, Guichard-Perrachon, Administrateur	Autres [2]	2 269 699	55 743 807,44

[1] Rémunération d'apport en nature.
[2] Cession dans le cadre d'une equity swap.
[3] Option pour le paiement du solde du dividende de l'exercice 2008 en actions.
[4] Option pour le paiement de l'acompte sur dividende 2009 en actions.

164 694 actions Mercialys sont détenues, au 31 décembre 2009, par les salariés de la Société ou les salariés des sociétés qui lui sont liées dans le cadre des différents fonds communs de placement du Plan d'Epargne d'Entreprise du Groupe Casino.

Le nombre d'actionnaires institutionnels de la Société est d'environ 200. En excluant Casino, Generali et Axa, les actionnaires institutionnels détenaient 28,2% du capital de la Société au 31 décembre 2009 dont 13,4% détenu par des actionnaires institutionnels français, 8,9% par des actionnaires institutionnels européens (hors France), 5,1% par des actionnaires institutionnels d'Amérique du Nord et 0,9% pour le reste du monde.

A 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 services attenant

aux hypermarchés et supermarchés dont le Groupe Casino conserve par ailleurs la propriété. En effet, le Groupe Casino entendait conserver en direct l'ensemble des hypermarchés, supermarchés, parkings et stations services attenants qu'il détient et qui représentent le cœur de son activité, ainsi que ses actifs non commerciaux (entrepôts et bureaux) et ne transférer à Mercialys que les actifs commerciaux de rendement que constituent les galeries marchandes.

Ces apports concernaient 146 des 147 actifs immobiliers composant le patrimoine de la Société (un actif de petite taille ayant été acquis préalablement aux opérations d'apports).

Par ailleurs, la SCI Vendôme Commerces, société filiale d'AXA, a fait apport à la société Mercialys de la propriété d'un centre commercial.

Ces opérations sont devenues définitives le 14 octobre 2005.

Le 12 octobre 2005, la société Mercialys a été introduite en Bourse dans le cadre d'une augmentation de capital par appel public à l'épargne.

La Société a opté, le 24 novembre 2005, pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) afin de bénéficier, à compter du 1er novembre 2005, d'une exonération d'impôt sur les sociétés au titre de leurs revenus locatifs et des plus-values qu'elles réalisent à l'occasion de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières. En contrepartie de cette exonération d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à leurs actionnaires d'au moins 85 % de leurs bénéfices exonérés provenant de leur activité locative, et d'au moins 50 % de leurs bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières. Les dividendes reçus de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés faisant partie du périmètre d'option doivent quant à eux être intégralement redistribués.
En 2006, la société L'Immobilière Groupe Casino a procédé à la cession de 10 935 000 actions par voie de cession de bloc auprès d'investisseurs institutionnels, ramenant ainsi la participation du Groupe Casino de 75,29 % à 60,30 %. Dans ce cadre là, la SCI Vendôme Commerces a accru sa participation et le Groupe Generali et Cardif Assurances Vie sont entrés dans le capital de la Société.

En rémunération de l'apport, par le Groupe Vindémia, filiale du Groupe Casino, de 4 galeries marchandes réalisé en décembre 2007, la Société a émis 2 231 041 actions portant la participation de Casino dans le capital de la Société à 61,48 %.

En date du 19 mai 2009, le Groupe Casino a apporté à la société un portefeuille de 25 actifs dans le cadre du programme Alcudia/L'Esprit Voisin (programme pluriannuel lancé en juillet 2006 dans le but de rénover, restructuer, massifier et créer de la valeur sur une centaine de sites exploités en commun avec le Groupe Casino) mis en œuvre par la société. Le portefeuille était composé de 4 types d'actifs distincts : 3 galeries commerciales ; 7 extensions de galeries commerciales en développement avancé (CDEC et PC obtenus), programmes finalisés très prochainement et livrés « clefs en main » à Mercialys par Casino ; 10 lots de surfaces d'hypermarchés (réserve et/ou vente) devant être transformées en extensions de galeries commerciales par Mercialys ; 5 murs d'hypermarchés ou de supermarchés dans des actifs en copropriété complexe en milieu urbain, rendant nécessaire un remembrement des propriétés avant travaux de restructuration lourde et mise en œuvre du projet Alcudia/L'Esprit Voisin sur ses sites. En rémunération de ses apports, la société a émis 14 191 700 actions portant la participation de Casino dans le capital de la Société à 66,08 % au moment de l'apport.

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. A ce titre, Mercialys ne participe à aucune activité de recherche et de développement et ne possède aucun brevet.

Par ailleurs, la Société considère ne pas être dépendante à l'égard de quelconques marques, brevets ou licences pour son activité ou pour sa rentabilité.

13.7. Responsable du Document de Référence

Attestation du responsable du Document de Référence

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document de Référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport de gestion, figurant en page 30 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 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 146 et 181 dudit document pour l'exercice clos au 31 décembre 2009 et en page 235, en inclusion par référence, pour les exercices clos au 31 décembre 2008 et au 31 décembre 2007, qui contiennent des observations. »

Fait à Paris, le 9 avril 2010

Monsieur Jacques Ehrmann,
Président-Directeur Général

Afin de faciliter la lecture du présent document, le tableau thématique suivant permet d'identifier les informations minimales requises par l'annexe I du règlement (CE) n°809/2004 de la commission du 29 avril 2004.

Tableau de concordance

	Pages
1. Personnes responsables	**232**
2. Contrôleurs légaux des comptes	**84**
3. Informations financières sélectionnées	**24**
4. Facteurs de risque	**135**
5. Informations concernant l'émetteur	
5.1. Histoire et évolution de la Société	
5.1.1. Dénomination sociale	212
5.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement	212
5.1.3. Date de constitution et durée de la Société	212
5.1.4. Siège social, adresse, numéro de téléphone, forme juridique et législation applicable	212
5.1.5. Historique de la Société	230
5.2. Investissements	42
6. Aperçu des activités	
6.1. Principales activités	30, 31 et 32
6.2. Principaux marchés	51
7. Organigramme	
7.1. Place de la Société au sein du Groupe Casino	226
7.2. Organigramme du Groupe Mercialys	122, 130, 161 et 197
8. Propriétés immobilières, usines et équipements	
8.1. Propriétés immobilières	50
8.2. Aspects environnementaux liés à la détention des actifs immobiliers par la Société	108 et 141
9. Examen de la situation financière et du résultat	
9.1. Situation financière	33
9.2. Résultat d'exploitation	41
10. Trésorerie et capitaux	**34, 35, 36, 41 et 136**
11. Recherche et développement, brevets et licences	**231**
12. Informations sur les tendances susceptibles d'influer l'exercice en cours	**135**
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	66
14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la Direction Générale	84
15. Rémunérations et avantages	
15.1. Rémunérations versées et avantages en nature	79 à 81
15.2. Pensions, retraites et autres avantages	79 à 81
16. Fonctionnement des organes d'administration et de Direction	
16.1. Mandats des membres des organes d'administration et de Direction	67
16.2. Informations sur les contrats de services liant les membres du Conseil d'administration, de la Direction à la Société ou à l'une quelconque de ses filiales	122
16.3. Comités du Conseil d'administration	89
16.4. Déclaration relative au Gouvernement d'entreprise	66

	Pages
17. Salariés	
17.1. Ressources humaines	112
17.2. Participations et stock-options	117
17.3. Participation et intéressement du personnel	116
18. Principaux actionnaires	
18.1. Répartition du capital et des droits de vote	226 et 227
18.2. Actionnaire majoritaire	226 et 227
18.3. Déclaration relative au contrôle de la Société par l'actionnaire majoritaire	84
19. Opérations avec des apparentés	**123**
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats	
20.1. Comptes consolidés au 31 décembre 2009	146
20.2. Comptes sociaux au 31 décembre 2009	181
20.3. Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2009	146
20.4. Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux au 31 décembre 2009	181
20.5. Politique de distribution des dividendes	64
20.6. Procédure judiciaire et d'arbitrage	143
20.7. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	45 et 46
21. Informations complémentaires	
21.1. Renseignements de caractère général concernant le capital social	
21.1.1. Montant du capital souscrit	223
21.1.2. Actions détenues en propre	60
21.1.3. Historique du capital	225
22. Acte constitutif et statuts	
22.1. Objet social	216
22.2. Stipulations statutaires relatives aux organes d'administration et de Direction – Règlement intérieur du Conseil d'administration	217
22.3. Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions	219
22.4. Modifications du capital et des droits attachés aux actions	220
22.5. Assemblées générales	221
22.6. Convention d'actionnaires	63
22.7. Franchissement de seuils statutaires	60
23. Contrats importants	**123**
24. Documents accessibles au public	**223**
25. Informations sur les participations	**130**

AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS
AMF

Le présent Document de Référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 9 avril 2010, sous le numéro D.10-0236, conformément à l'article 212-13 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers.

Il ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété d'une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers.

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 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.

- Le Document de Référence de l'exercice 2007 qui a été enregistré auprès de l'AMF en date du 4 avril 2008 sous le n° R08-018 et où figurent :
  - les comptes consolidés et le rapport des Commissaires aux comptes correspondant aux pages 112 à 141 ;
  - les comptes de la Société établis en normes françaises et les rapports général et spécial des Commissaires aux comptes correspondant aux pages 142 à 160 ;
  - les informations financières aux pages 1 à 111.

- Le Document de Référence de l'exercice 2008 qui a été enregistré auprès de l'AMF en date du 17 avril 2009 sous le n° D09-0271 et où figurent :
  - les comptes consolidés et le rapport des Commissaires aux comptes correspondant aux pages 127 à 155 ;
  - les comptes de la Société établis en normes françaises et les rapports général et spécial des Commissaires aux comptes correspondant aux pages 156 à 176 ;
  - les informations financières aux pages 1 à 126.

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

Conception et réalisation : Agence Aristophane[5]
Rédaction : Luc Charbonnier
Crédit photos : Frédéric Baron-Martin, Jean-Pierre Porcher, Romain Etienne, Ase Product, Mercialys, Kai Jünemann, Rebecka Oftedal

mercialys
L'Esprit Voisin.

10, rue Cimarosa - 75116 Paris
Tél. : 01 53 70 23 20
E-mail : contact@mercialys.com
www.mercialys.com