



COMMUNIQUE DE PRESSE

Paris, le 13 février 2013

Mercialys a atteint ses objectifs 2012

- ✓ **Croissance organique des loyers soutenue : +4,3%**
- ✓ Croissance du résultat des opérations (FFO) retraité¹ par action de **+9,9%**, supérieure à l'objectif
- ✓ **Lancement du modèle de Foncière Commerçante** : 8 sites pilotes lancés en 2012 et 9 sites supplémentaires déployés en 2013
- ✓ **Recentrage du portefeuille** sur des actifs bénéficiant d'une envergure et d'un positionnement adaptés au modèle de *Foncière Commerçante* : **472 millions d'euros** d'actifs cédés ou sous offre ferme²
- ✓ **Normalisation de la structure financière**: 1,25 Mds d'euros de dette mise en place et une première distribution exceptionnelle d'1 milliard d'euros versée en 2012
- ✓ Evolution de la gouvernance avec une **indépendance renforcée**
- ✓ Distribution **d'un dividende courant de 0,91 euro** par action et proposition d'une **2nde distribution exceptionnelle** à l'issue du programme de cessions 2012/S1 2013

Arrivée de M. Lahlou Khelifi en qualité de Directeur Général de Mercialys

(cf communiqué de presse émis par la société ce jour)

M. Eric Le Gentil, administrateur indépendant, nommé Président du Conseil d'administration

Des résultats 2012 solides qui démontrent à nouveau la résilience du business model de Mercialys

- La croissance organique des loyers facturés reste soutenue à **+4,3%** sous l'effet des actions menées pour augmenter les valeurs locatives moyennes du portefeuille et développer le specialty leasing. Les revenus locatifs, à 160,4 Meuros, sont quasiment stables malgré les cessions.
- Un résultat des opérations (FFO³) de **108,7 Meuros**, soit 1,18 euro par action en baisse de **-22,9%**⁴ du fait de la mise en place de la nouvelle structure financière.
- Un résultat des opérations (FFO) retraité de **92,0 Meuros**, soit 1,0 euro par action en hausse de **+9,9%**⁴.

¹ Résultat net part du Groupe avant amortissements, plus-values de cessions et contribution additionnelle à l'IS de 3% retraité des loyers des actifs cédés en 2011 et 2012 et à structure financière comparable – Hors marge extension Pessac (nette d'impôt) et frais exceptionnels liés à la restructuration financière et actionnariale

² Prix actes en main incluant des compléments de prix estimatifs d'un montant de 17 millions d'euros sur les lots vacants

³ Résultat net part du Groupe avant amortissements, plus-values de cessions et contribution additionnelle à l'IS de 3%

⁴ Calcul sur la base du nombre d'actions moyen pondéré totalement dilué au 31 décembre

La nouvelle stratégie de la *Foncière Commerçante* enregistre des avancées significatives dans les différentes étapes de sa mise en œuvre

- Création d'une équipe et d'une structure juridique dédiées : *Agence d'ici* est née regroupant une trentaine de collaborateurs
- Conception d'un bouquet d'une cinquantaine de services à destination des enseignes
- Les premiers tests ont été menés avec succès au cours de l'été 2012 et ont permis de vérifier l'intérêt de la démarche tant pour les enseignes que pour Mercialys.
- 8 pilotes ont été lancés à l'automne 2012 et seront suivis en 2013 de 9 nouveaux déploiements.

Le recentrage du portefeuille autour des actifs les plus pertinents avec la *Foncière Commerçante* est très largement avancé : 472 millions d'euros d'actifs cédés ou sous offre ferme

- 47 actifs cédés ou sous offre ferme pour un montant total de 472 millions d'euros actes en main à un taux de capitalisation moyen de 6,2%, pour un prix supérieur aux valeurs d'expertise. Le montant de la plus-value nette totale issue de ces cessions est estimé à 132 millions d'euros.
- La part de ces cessions réalisée en 2012 représente un montant de 232 Meuros, actes en main, pour une plus-value réalisée de 61,7 Meuros.
- Au terme de ces cessions, le portefeuille de Mercialys devrait être constitué de 90 actifs dont une soixantaine de centres commerciaux, incluant une proportion de 73% de grands centres commerciaux.

L'actif net réévalué⁵ (ANR) est en hausse de +3,0% sur 12 mois

- La valeur du patrimoine de Mercialys s'établit à 2 561,1 Meuros, droits inclus, en baisse de -3,0% sur 12 mois sous l'effet principalement des cessions réalisées en 2012. A périmètre constant, la valeur du patrimoine de Mercialys augmente de +2,4% sur 12 mois portée par la croissance organique des loyers.
- Le taux de rendement moyen des expertises est de 5,85% au 31 décembre 2012, contre 5,8% au 31 décembre 2011.
- L'actif net réévalué droits inclus est égal à 18,94 euros par action en hausse de +3,0% sur 12 mois après retraitement de la distribution exceptionnelle de 10,87 euros par action du 1^{er} semestre 2012.

Une année très active sur le plan opérationnel

- Une activité de commercialisation toujours dynamique en 2012 avec 274 baux signés.
- Le rythme de livraisons de programmes Esprit Voisin reste soutenu en 2012 : 8 projets Esprit Voisin livrés sur l'année.
- Les indicateurs de gestion sont satisfaisants : le taux de vacance courante et le taux de recouvrement sont stables sur 6 mois à 2,4% et 97,7%.
- Dans un environnement macro-économique difficile, les chiffres d'affaires des commerçants des grands centres de Mercialys ont montré une bonne résistance au cours de l'année 2012 avec une croissance de +1,5% en 2012 par rapport à 2011.

Une structure financière normalisée en ligne avec celle des grandes foncières de la place et qui préserve la solidité et la prudence du business model de Mercialys

- 1,25 milliard d'euros de dette ont été mis en place au cours du premier semestre, dont 1 milliard sont tirés au 31 décembre 2012.
- Le coût moyen de la dette sur 2012 a été de 3,7%.
- Le ratio de LTV s'établit à 33,3%⁶ au 31 décembre 2012.

Dividende

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

- le versement d'un **dividende courant de 0,91 euro par action** (incluant l'acompte sur dividende de 0,25 euro par action déjà versé en octobre 2012), représentant un rendement de 5,6%⁷
- **une seconde distribution exceptionnelle** à l'issue du programme de cessions 2012/S1 2013

⁵ Actif net réévalué de reconstitution (droits inclus)

⁶ Avant seconde distribution exceptionnelle

⁷ Rapporté au cours de clôture du 12 février 2013, soit 16,20 euros par action

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

Afin de marquer le succès de sa première phase de développement, Mercialys a déjà versé **une 1^{ère} distribution exceptionnelle d'1 milliard d'euros**, soit 10,87 euros par action, au premier semestre 2012.

Mise en place d'une nouvelle direction (*cf communiqué de presse de la société diffusé ce jour*)

Lors de sa séance du 13 février 2013, le Conseil d'administration de Mercialys a nommé :

- Eric Le Gentil, administrateur indépendant, en qualité de Président du Conseil d'administration,
- Lahlou Khelifi Directeur Général de Mercialys.

La gouvernance évolue vers une indépendance renforcée et Casino reste un partenaire de premier plan

- Casino détient 40,17% du capital et est désormais minoritaire au Conseil d'administration : 6 administrateurs indépendants contre 4 représentants Casino.
- La présidence du Conseil d'administration et celle des comités techniques sont désormais assurées par des administrateurs indépendants.

Perspectives

Lahlou Khelifi s'appuiera sur l'équipe de Mercialys en place pour poursuivre la stratégie :

- Se recentrer sur un portefeuille d'actifs à potentiel et pertinents avec la stratégie de *Foncière Commercante* pour renforcer la création de valeur (*extraction de la croissance organique, création de valeur via les projets Esprit Voisin, arbitrage des actifs matures, déploiement de la Foncière Commercante*)
- Développer des activités pour compte de tiers en capitalisant sur ses compétences fortes : Mercialys agit comme opérateur (*asset management, commercialisation et développement commercial*) pour des fonds dans lesquels elle détient une participation minoritaire et bénéficie ainsi de sources de revenus complémentaires
- Renforcer l'offre de ses centres par le biais du développement d'activités retail sélectives.

En 2013, la focalisation du Management restera sur la croissance et la rentabilité :

- une croissance organique toujours soutenue avec l'objectif d'une croissance des loyers à périmètre constant d'au moins +1,5% au-dessus de l'indexation
- une performance opérationnelle toujours élevée avec un ratio EBITDA/Revenus locatifs qui devrait rester supérieur à 84%.

Une performance renforcée par la poursuite de la création de valeur au travers des livraisons de projets Esprit Voisin, le déploiement de la *Foncière Commercante* sur 17 centres et le développement d'activités pour compte de tiers.

Les cessions de l'année 2012 et du premier semestre 2013, du fait de leur impact sur les loyers nets, devraient avoir un effet à la baisse sur la variation du résultat des opérations (FFO) en 2013 de -15% à -20% selon les dates effectives de cession. Le résultat des opérations (FFO) retraité sera en hausse grâce à la création de valeur conduite sur le portefeuille core.

RESULTATS 2012*

<i>En milliers d'euros</i>	31 décembre 2011	31 décembre 2012	% variation 2012/2011	% variation A périmètre constant	
Loyers facturés	153 385	152 537	-0,6%	+4,3%	
Revenus locatifs	161 005	160 419	-0,4%		
Loyers nets	151 735	151 651	-0,1%		
Charges d'exploitation nettes⁸	-13 360	-14 766			
Produits issus du Partenariat avec Union Investment⁹	2 950	10 290			
Autres produits et charges opérationnels courants	37	-5 357			
Résultat financier	788	-29 364			
Impôt sur les sociétés ¹⁰	-1 298	-3 722			
Part des minoritaires	-39	-42			
Résultat des opérations (FFO)	140 814	108 690	-22,8%		
Amortissements	-23 981	-26 242			
Produits et charges afférents aux cessions d'actifs	30 559	61 658			
Part des minoritaires sur amortissements et plus-values	-9	-10			
Contribution additionnelle à l'IS de 3%	-	-689			
Résultat net part du Groupe	147 382	143 408	-2,7%		
Résultat des opérations (FFO) retraité¹¹	83 684	92 044	+10,0%		
<i>Données par action (euros par action)</i>					
BNPA (dilué)	1,60	1,56	-2,7%		
Cashflows (CAF) (dilué)	1,56	1,15	-25,9%		
Résultat des opérations (FFO) (dilué)	1,53	1,18	-22,9%		
Résultat des opérations (FFO) retraité (dilué)	0,91	1,00	+9,9%		
Valorisation des actifs					
	31 décembre 2011	31 décembre 2011 Proforma ¹²	31 décembre 2012	% variation sur 12 mois (Proforma)	% variation A périmètre comparable
Valeur totale du portefeuille, droits inclus (en millions d'euros)	2 639,9	2 639,9	2 561,1	-3,0%	+2,4%
Actif net réévalué en euros par action (ANR de reconstitution)	29,25	18,40	18,94	+3,0%	
Actif net réévalué en euros par action (ANR de liquidation)	27,72	16,87	17,47	+3,6%	

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

⁸ Nettes des honoraires facturés

⁹ Pour 2011 : honoraires de montage. Pour 2012 : Marge relative au développement de l'extension de Bordeaux-Pessac.

¹⁰ Hors contribution additionnelle à l'IS de 3%

¹¹ Résultat net part du Groupe avant amortissements, plus-values de cessions et contribution additionnelle à l'IS de 3% retraité des loyers des actifs cédés en 2011 et 2012 et à structure financière comparable – Hors marge extension Pessac (nette d'impôt) et frais exceptionnels liés à la restructuration financière et actionnariale

¹² ANR retraité de la distribution exceptionnelle de 10,87 euros par action réalisée au 1^{er} semestre 2012

* *
*

Ce communiqué de presse est disponible sur le site www.mercialys.com

Prochains évènements et prochaines publications :

- 14 février 2013 (9h30) Réunion d'Information Financière

Contact analystes / investisseurs :

Marie-Flore Bachelier
Tél. + 33(0)1 53 65 64 44

Contact presse :

Image7 : Isabelle de Segonzac
Tél. + 33(0)1 53 70 74 85
isegonzac@image7.fr

A propos de Mercialys

Mercialys est l'une des principales sociétés françaises exclusivement présentes dans les centres commerciaux. Au titre de l'exercice 2012, Mercialys a enregistré des revenus locatifs pour un montant de 160,4 millions d'euros et un résultat net part du Groupe de 143,4 millions d'euros.

Elle détient des actifs pour une valeur estimée au 31 décembre 2012 à 2,6 milliards d'euros droits inclus. Mercialys bénéficie du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (« SIIC ») depuis le 1er novembre 2005 et est cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris sous le symbole MERY, depuis son introduction en bourse le 12 octobre 2005. Le nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2012 est de 92 022 826 actions. Il était également de 92 022 826 actions au 31 décembre 2011.

AVERTISSEMENT

Certaines déclarations figurant dans le présent communiqué de presse peuvent contenir des prévisions qui portent notamment sur des évènements futurs, des tendances, projets ou objectifs.

Ces prévisions comportent par nature des risques, identifiés ou non, et des incertitudes pouvant donner lieu à des écarts significatifs entre les résultats réels de Mercialys et ceux indiqués ou induits dans ces déclarations. Prière de se référer au document de référence de Mercialys disponible sur www.mercialys.com pour l'exercice clos au 31 décembre 2011 afin d'obtenir une description de certains facteurs, risques et incertitudes importants susceptibles d'influer sur les activités de Mercialys

Mercialys ne s'engage en aucune façon à publier une mise à jour ou une révision de ces prévisions, ni à communiquer de nouvelles informations, de nouveaux évènements futurs ou tout autre circonstance qui pourraient remettre en question ces prévisions.



ANNEXE AU COMMUNIQUE DE PRESSE

- Rapport d'activité
- Rapport Financier
 - o Etats financiers
 - o Principaux faits marquants
 - o Commentaires sur l'activité 2012 et structure des baux en portefeuille
 - o Commentaires sur les résultats consolidés
 - o Evénements postérieurs à la clôture
 - o Perspectives
 - o Commentaires sur les résultats de la société-mère Mercialys SA

1. Rapport d'activité

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

Une année 2012 très active qui démontre à nouveau la solidité et la résilience du business model de Mercialys

Dans un environnement macro-économique morose, les chiffres d'affaires des commerçants en centres commerciaux ont montré une bonne résistance au cours de l'année 2012. Au sein du secteur, les centres intercommunaux - le segment sur lequel Mercialys est le plus présent - ont particulièrement bien tiré leur épingle du jeu avec des chiffres d'affaires des commerçants en légère hausse de +1,2%¹³ en 2012 par rapport à 2011. Mercialys a surperformé cet indice avec une croissance du chiffre d'affaires des commerçants de ses grands centres de +1,5% en 2012 par rapport à 2011.

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

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

Par ailleurs, les indicateurs de gestion clés de Mercialys montrent que l'impact de l'environnement sur ses locataires est resté limité et mettent en évidence la résistance du portefeuille.

Les livraisons de projets Esprit Voisin ont également fortement soutenu l'activité. Après les 18 projets déjà livrés en 2010 et 2011, ce sont 8 projets qui ont été livrés au cours de l'année 2012 représentant 117 nouvelles boutiques et une valeur locative de 8,2 millions¹⁴ d'euros en année pleine pour une surface GLA de 68 000 m² créée, restructurée et/ou rénovée.

Le résultat des opérations (FFO) par action¹⁵ 2012 retraité des effets liés i/ aux cessions 2011 et 2012, ii/ à la marge de promotion immobilière nette d'impôt, et iii/ à structure de financement comparable, présente une croissance de +9,9% nettement supérieure à l'objectif. En février 2012, le Management de Mercialys s'était, en effet, fixé un objectif de croissance du résultat des opérations (FFO) retraité par action pour l'exercice 2012 compris entre +6% et +8% par rapport à 2011. Ce chiffre avait été révisé à la hausse en juillet 2012 sur la base d'un objectif de croissance du résultat des opérations (FFO) retraité par action 2012 supérieure à +8% par rapport à 2011.

Une année majeure sur le plan stratégique marquée par le lancement d'une nouvelle phase autour du concept de *Foncière Commerçante*

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

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

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

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

Les premiers pilotes *Foncière Commerçante* ont été lancés sur 8 centres commerciaux au second semestre 2012 avec un bouquet de 50 services proposés aux enseignes. 9 centres supplémentaires suivront en 2013.

¹³ Indice CNCC – Périmètre centres intercommunaux tous commerces - Cumul à fin décembre 2012

¹⁴ Inclut 2,5 millions d'euros de loyers annualisés relatifs à l'extension de Pessac cédée en VEFA à l'OPCI créé en partenariat avec Union Investment

¹⁵ Funds From Operations / action : Résultat net part du Groupe hors amortissements, plus-values de cession et contribution additionnelle à l'IS de 3% / action (en pondéré totalement dilué)

Cette nouvelle phase stratégique se traduit par le recentrage du portefeuille sur des actifs présentant une envergure et un positionnement en ligne avec la stratégie de *Foncière Commercante*. 47 actifs, ont ainsi été cédés au cours de l'année 2012 ou font l'objet d'une offre ferme d'acquisition pour un montant total de 472 millions d'euros actes en main¹⁶.

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

La mise en œuvre de cette stratégie s'est accompagnée d'une normalisation de la structure financière avec la mise en place en 2012 de financements pour un montant de plus d'un milliard d'euros comprenant une dette obligataire tirée de 650 millions d'euros, une dette bancaire de 350 millions d'euros et des lignes de back-up non tirées de 250 millions d'euros. Cette nouvelle structure financière permet d'optimiser le rendement offert par la mise en place d'un effet de levier raisonnable. Au 31 décembre 2012, le ratio de LTV¹⁷ de la société ressortait à 33,3%.

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

Cette distribution devrait être complétée par une seconde distribution exceptionnelle¹⁸ à l'issue du programme de cession conduit en 2012 et au premier semestre 2013.

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

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

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

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

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

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

Mercialys dispose d'atouts puissants alliant un schéma d'évolution dynamique et un risque bien maîtrisé :

- > Mercialys est un pure-player de l'immobilier de commerce sur des actifs situés exclusivement en France.
- > Mercialys dispose de bonnes perspectives en matière de croissance organique du fait du potentiel de revalorisation existant sur son portefeuille de baux.
- > Les centres commerciaux de Mercialys bénéficient d'un positionnement porteur, profitant à la fois de l'attrait des consommateurs pour des sites de proximité et d'ancrage local et d'une situation géographique favorable sur le territoire avec des implantations dans les régions les plus dynamiques (Rhône-Alpes, PACA, Arc Atlantique).
- > Mercialys dispose d'une équipe de spécialistes de la transformation des centres commerciaux visant la croissance et le rendement du portefeuille, focalisée autour d'un concept structurant et novateur : l'Esprit Voisin.
- > Mercialys développe ainsi depuis 2006 un programme très ambitieux, unique dans sa dimension et fortement créateur de valeur : le programme Esprit Voisin. Les restructurations/extensions réalisées dans le cadre de ce programme sont développées sur des sites existants; ce qui limite considérablement les risques pris par Mercialys et les enseignes, d'autant plus que les travaux ne démarrent que lorsque les nouveaux programmes sont précommercialisés au minimum à hauteur de 60%.

¹⁶ Cf détail des cessions en section 2.4.7 - Inclut des compléments de prix estimatifs d'un montant de 17 millions d'euros sur les lots vacants

¹⁷ Loan To Value : Endettement net / Valeur vénale hors droits des actifs

¹⁸ Seconde distribution soumise à l'approbation de l'Assemblée générale du 21 juin 2013

> Mercialys dispose d'un accès sécurisé à la croissance externe. La Convention de Partenariat avec le Groupe Casino signée en 2012 et prorogée jusqu'à fin 2015 permet, en effet, à Mercialys de bénéficier d'un accès prioritaire, à des tarifs attractifs par rapport aux prix du marché, aux projets de développement réalisés par les équipes de promotion. La taille significative du pipeline de Casino permet à Mercialys de rester sélective sur les opportunités d'investissements se présentant sur le marché.

Une année charnière pour Mercialys qui pose les bases de son business model futur

Mercialys entend poursuivre la stratégie qui lui a réussi depuis plus de six ans. Les années 2006-2011 ont été les années du lancement et du démarrage du déploiement du programme L'Esprit Voisin, véritable moteur de la création de valeur sur le portefeuille de Mercialys. Ce déploiement s'est appuyé sur L'Esprit Voisin : la marque de fabrique créée par Mercialys qui se décline dans tous les aspects de la création de valeur. Cette démarche différenciante à la fois architecturale, marketing et commerçante vise notamment à adapter la conception des centres et le mix des enseignes aux attentes des clients, et, plus généralement, à anticiper les évolutions de l'environnement pour réagir efficacement face à la concurrence. Cette stratégie s'est accompagnée à partir de fin 2010 d'une politique d'arbitrage sur les actifs matures qui permet à Mercialys de recentrer son portefeuille sur des actifs présentant du potentiel de réversion et forts sur leur zone de chalandise.

En s'appuyant sur le positionnement développé au cours de ces 6 dernières années, Mercialys met en œuvre sa transformation en *Foncière Commerçante*, une transformation fondée sur notre différenciation reposant sur notre marque L'Esprit Voisin, sur un partenariat renforcé avec nos commerçants et sur le développement d'offres retail nouvelles, et, ce, au bénéfice de nos clients et de nos commerçants. Cette transformation induit un recentrage du portefeuille sur les actifs les plus solides et les plus adaptés au concept de *Foncière Commerçante*.

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

2. Rapport financier

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

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

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

2.1. Etats financiers

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

2.1.1. Compte de résultat consolidé

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

(1) Sur la base du nombre d'actions moyen pondéré sur la période retraité des actions propres :

> Nombre moyen pondéré d'actions non dilué en 2012 = 91 884 812 actions

> Nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué en 2012 = 91 953 712 actions

2.1.2. Bilan consolidé

Actifs

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

Capitaux propres et passifs

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

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

(2) La baisse des réserves liées au capital provient de la distribution exceptionnelle de près d'1 milliard d'euros réalisée au 1^{er} semestre 2012.

(3) L'augmentation des dettes financières non courantes provient de la mise en place d'une dette (tirée) d'1 milliard d'euros en 2012.

(4) L'augmentation des dettes financières courantes au 31/12/2012 provient essentiellement des intérêts capitalisés au titre de la dette obligataire.

2.1.3. Tableau consolidé des flux de trésorerie

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

(1) Les autres charges et produits calculés sont essentiellement composés :

Des droits d'entrés reçus des locataires, étalés sur la durée du bail	+5 278	+2 600	(4 229)
De la désactualisation des baux à construction	(831)	(605)	(483)

(2) La variation du besoin en fonds de roulement se décompose ainsi :

Créances clients	(10 338)	(144)	(2 481)
Dettes fournisseurs	(169)	(1 005)	774
Autres créances et dettes	(6 720)	(8 711)	13 298
Stocks de promotion immobilière		(8 774)	9 002
Dettes de promotion immobilière			7 240
	(17 227)	(18 633)	27 833

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

(4) En 2011, la société Mercialys avait réalisé une augmentation de capital de 356 milliers d'euros dans le cadre de levées d'options réalisées par les salariés du Groupe sur des plans d'options de souscription d'actions qui leur avait été attribués. Des frais complémentaires liés aux opérations d'apport en nature et de distributions de dividende rémunérées par émission d'actions de 2009 avaient été payés sur le 1er semestre 2010 pour 440 milliers d'euros. En fin d'année 2010, la société Mercialys avait réalisé une augmentation de capital de 657 milliers d'euros dans le cadre de l'attribution de plans d'actions aux salariés.

2.2. Principaux faits marquants 2012

Annonce et mise en œuvre d'un nouveau plan stratégique

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

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

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

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

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

Au cours de l'exercice 2012, Mercialys a ainsi mis en place des financements pour un montant total de 1,25 milliard d'euros (se référer à la section 2.4.6.1 du présent rapport pour plus de détails) se décomposant en :

> un financement bancaire de 550 millions d'euros d'une maturité de 3 ans¹⁹ dont :

- une dette bancaire de 350 millions d'euros rémunérée au taux de l'Euribor 3 mois + 225 bp
- une ligne de crédit revolving bancaire de 200 millions d'euros (non tirée au 31 décembre 2012)

> un financement obligataire de 650 millions d'euros d'une maturité de 7 ans²⁰ rémunéré au taux fixe de 4,125%

> une avance en compte courant Casino dans la limite de 50 millions d'euros (non utilisée au 31 décembre 2012)

La durée de cette ligne est alignée sur celle de la nouvelle Convention de Partenariat négociée entre les parties; elle arrive donc à échéance le 31 décembre 2015.

> un programme de billets de trésorerie de 500 millions d'euros a également été mis en place au second semestre 2012 (non utilisé au 31 décembre 2012)

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

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

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

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

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

Distribution exceptionnelle aux actionnaires d'1 milliard d'euros

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

¹⁹ Date d'échéance le 23 février 2015

²⁰ Date d'échéance le 26 mars 2019

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

Suite à l'évolution de son actionnariat, Mercialys a adapté sa gouvernance²¹ conformément aux engagements pris lors de l'annonce de ses résultats et de son nouveau plan stratégique le 9 février 2012 :

> 2 nouvelles administratrices indépendantes ont été nommées au Conseil d'administration. Depuis le 6 juin 2012, le Conseil d'administration de Mercialys compte ainsi une majorité d'administrateurs indépendants;

> une nouvelle Convention de Partenariat avec Casino a été signée. Cette nouvelle Convention préserve les grands équilibres de la Convention d'origine.

2.3. Commentaires sur l'activité 2012 et structure des baux en portefeuille

2.3.1 Les principaux indicateurs de gestion

► Après une année 2011 record, l'activité de renouvellement et de recommercialisation a conservé un rythme de signatures soutenu en 2012 avec 209 baux signés (contre 255 en 2011) pour une croissance de la base locative annualisée respectivement de +23% pour les renouvellements et +49%²² pour les recommercialisations de baux.

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

Mercialys dispose à fin 2012 d'un stock important de baux arrivés à échéance qui lui permettra de poursuivre le travail d'extraction de la valeur du portefeuille sur les années à venir.

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

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

► Le taux de recouvrement sur 12 mois à fin décembre 2012 reste très satisfaisant à 97,7% (vs 97,8% au 30 juin 2012 et 98,3% au 31 décembre 2011).

► Le nombre de locataires en liquidation judiciaire reste stable et demeure marginal.

► Le taux de vacance courante - qui exclut la vacance 'stratégique' décidée afin de faciliter la mise en place des plans de restructuration initiés par les équipes du programme L'Esprit Voisin - reste à un niveau faible. Il s'élève à 2,4% au 31 décembre 2012, stable par rapport au 30 juin 2012.

²¹ Se référer au communiqué de presse de la Société du 25 juin 2012 pour plus de détails

²² Base vacants au dernier loyer connu

Le taux de vacance total²³ s'élève, lui, à 3,0% au 31 décembre 2012, en augmentation par rapport au 30 juin 2012 (2,7%), du fait de la nouvelle vacance stratégique générée dans le cadre des développements L'Esprit Voisin.

► Le coût d'occupation²⁴ de nos locataires s'établit à 9,9% (contre 9,7% au 30/06/2012) sur les grands centres commerciaux, en augmentation de +0,2 point par rapport au 30 juin 2012, sous l'effet notamment des nouveaux baux intégrés au périmètre dont le taux d'effort moyen est plus élevé.

Ce taux reste un niveau assez modéré comparé aux pairs de Mercialys. Il traduit à la fois le poids raisonnable du coût de l'immobilier dans le compte d'exploitation des commerçants et la marge d'augmentation possible de ces loyers lors des renouvellements ou à l'occasion de restructurations.

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

La valeur locative brute moyenne du parc de Mercialys reste significativement inférieure à la valeur locative moyenne de 310 euros/m² du benchmark IPD pour les centres commerciaux au 31 décembre 2011.

► Les loyers perçus par Mercialys proviennent d'enseignes très diversifiées puisque, à l'exception des Cafétérias Casino (6%), de Casino (12%), de Feu Vert (3%) et de H&M (3%), aucun autre locataire ne représente plus de 2% du loyer total. Le poids de Casino dans les loyers totaux représente 17,7% au 31 décembre 2012, en baisse significative de -1,0 point par rapport au 31 décembre 2011 (18,7%), en raison essentiellement de la cession au cours de l'exercice 2012 de cafétérias (sous forme de lots isolés ou intégrées dans des centres commerciaux cédés) qui étaient louées à des enseignes du Groupe Casino.

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

	Nombre de baux	LMG* + variable annuels 31/12/2012 (en millions d'euros)	31/12/2012 en %	31/12/2011 en %
Enseignes nationales ²⁵	1 474	90,6	63%	61%
Enseignes locales	779	26,9	19%	21%
Cafétérias Casino / Restauration	68	8,8	6%	7%
Autres enseignes Groupe Casino	85	16,5	12%	12%
Total	2 406	142,7	100%	100%

* LMG = Loyer minimum garanti

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

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

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

²³ [Valeur locative des locaux vacants / (loyer minimum garanti annualisé des locaux occupés + Valeur locative des locaux vacants)] conforme à la méthode de calcul EPRA

²⁴ Rapport entre le loyer et les charges payés par un commerçant et son chiffre d'affaires : (loyer + charges TTC) / CA TTC des commerçants

²⁵ Inclut les loyers de surfaces d'hypermarchés acquises dans le cadre de l'opération d'apport du S1 2009 devant faire l'objet d'une transformation en boutiques (Garantie locative de Casino jusqu'à la fin des travaux de restructuration)

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

	Nombre de baux	En millions d'euros	31/12/2012 en %	31/12/2011 en %
Baux avec clause variable	1 374	93,2	65%	64%
- dont Loyer Minimum Garanti		91,5	64%	63%
- dont Loyer Variable		1,7	1%	1%
Baux sans clause variable	1 032	49,5	35%	36%
Total	2 406	142,7	100%	100%

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

2.4. Commentaires sur les résultats consolidés

2.4.1 Loyers facturés, revenus locatifs et loyers nets

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

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

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

L'année a été marquée par :

- une croissance organique des loyers facturés soutenue : **+4,3 points** (dont indexation²⁶ : +2,0 points), soit +6,6 millions d'euros,
- l'impact des livraisons de projets Esprit Voisin et des acquisitions réalisées en 2011 et 2012: **+3,9 points** d'impact sur la croissance des loyers facturés, soit +5,9 millions d'euros,
- l'effet des cessions d'actifs réalisées en fin d'année 2011²⁷ et en 2012²⁸ qui réduit notre base de loyers : **-7,6 points**, soit -11,6 millions d'euros.

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

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

Les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation perçus au 31 décembre 2012²⁹ s'élèvent à **4,9 millions d'euros**, contre 10,2 millions d'euros en 2011, et se décomposent comme suit :

²⁶ L'indexation 2012 correspond, dans la grande majorité des baux, soit à la variation de l'indice ICC, soit à la variation de l'indice ILC comprises entre le deuxième trimestre 2010 et le deuxième trimestre 2011 (respectivement +5,01% et +2,56%).

²⁷ Cf communiqué de presse sur l'activité 2011 publié le 16 janvier 2012

²⁸ Cf communiqué de presse sur l'activité 2012 publié le 14 janvier 2013

²⁹ 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)

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

Après prise en compte des étalements prévus par les normes comptables, les droits d'entrée comptabilisés sur l'année 2012 affichent une hausse significative de +3,4% et s'établissent à 7,9 millions d'euros (contre 7,6 millions d'euros à fin décembre 2011) sous l'effet des importants droits d'entrée perçus à la fois en 2011 et 2010.

Loyers nets

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

Les loyers nets de l'année 2012 sont stables par rapport à 2011 à 151,7 millions d'euros (vs une évolution de -0,6% pour les loyers bruts facturés), soit un taux de transformation loyers bruts/loyers nets qui s'améliore. Cela s'explique par des facteurs divers liés notamment à l'amélioration de la qualité intrinsèque de notre portefeuille grâce à la politique d'arbitrage dynamique des actifs mise en place depuis 2010.

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

2.4.2 Revenus de gestion, charges de structure et résultat opérationnel

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

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

Les honoraires facturés en 2012 s'établissent à 3,7 millions d'euros contre 6,2 millions d'euros facturés en 2011. Rappelons que l'année 2011 bénéficiait d'un produit non récurrent de 2,8 millions d'euros portant sur des honoraires de conseil perçus dans le cadre de la création d'un fonds d'actifs commerciaux matures avec Union Investment (2,0 millions d'euros) et sur des honoraires de conseil, d'asset management et de commercialisation dans le cadre de prestations réalisées pour des sociétés tierces (0,8 million d'euros).

Marge de promotion immobilière

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

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

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

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

Autres charges

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

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

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

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

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

Charges de personnel

Les charges de personnel correspondent à l'ensemble des coûts des équipes de direction et de gestion de Mercialys dont l'effectif s'élève à 72 personnes en CDI au 31 décembre 2012 (contre 70 au 31 décembre 2011).

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

Une partie de ces charges de personnel fait l'objet d'une facturation d'honoraires, que ce soit dans le cadre d'une prestation de conseil réalisée par l'équipe dédiée au programme L'Esprit Voisin qui travaille de façon transversale pour Mercialys et le Groupe Casino, ou dans le cadre de la prestation de direction de centre réalisée par les équipes (cf paragraphe ci-avant relatif aux revenus de gestion, d'administration et d'autres activités).

Amortissements, dépréciations et provisions

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

Autres produits et charges opérationnels

Les autres produits et charges opérationnels intègrent principalement :

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

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

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

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

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

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

Résultat opérationnel

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

Le ratio Résultat opérationnel avant amortissement, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels³⁰ / Revenus locatifs progresse de manière significative sur 12 mois : il s'établit à 92,1% au 31 décembre 2012 (contre 87,7% à fin 2011) sous l'effet notamment de l'impact positif de la marge de promotion comptabilisée en 2012. En neutralisant les effets non récurrents (honoraires non récurrents facturés en 2011 et marge de promotion liée à l'extension Pessac comptabilisée en 2012), le ratio s'établirait à 85,7% au 31 décembre 2012 (contre 85,9% à fin 2011).

2.4.3 Résultat financier et Impôt

Résultat financier

Le résultat financier enregistre :

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

A cela s'ajoutent les frais financiers attachés aux contrats de crédit-bail représentant un encours de 0,5 million d'euros au 31 décembre 2012 (site de Port Toga) et les intérêts financiers relatifs au prêt contracté par la SCI Geispolsheim pour financer les travaux de l'extension du site pour la quote-part détenue par Mercialys dans la SCI Geispolsheim (50%).

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

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

Au 31 décembre 2012, le solde de trésorerie de Mercialys s'établissait à 204,2 millions d'euros contre 45,1 millions d'euros au 31 décembre 2011. Le solde de trésorerie a augmenté sous l'effet principalement des cessions réalisées. Après déduction des dettes financières, la trésorerie nette est négative de -808,7 millions d'euros au 31 décembre 2012, contre une trésorerie nette positive de 35,9 millions d'euros au 31 décembre 2011, sous l'effet des financements contractés au cours de 2012 pour un montant d'1,250 milliard d'euros dont 1,0 milliard d'euros tirés au 31 décembre 2012.

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

<i>En Meuros</i>	2011	2012
Coût de la dette de 1,0 Md€ mise en place au S1 2012 (dettes obligataire et bancaire)	-	-28,0
Autres coûts (Commissions sur RCF non tiré)	-	-2,5
Coût de la dette en place fin 2011 (CBI et prêt SCI Geispolsheim)	-0,3	-0,2
Charges financières	-0,3	-30,7

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

³⁰ E.B.I.T.D.A. (Earnings before interests, tax depreciation and amortization)

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

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

Impôt

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

La charge d'impôt au compte de résultat correspond à l'imposition de la marge de promotion réalisée sur l'opération de développement de l'extension du projet de Bordeaux-Pessac, des honoraires facturés et des revenus financiers générés par la trésorerie minorés d'une quote-part des frais généraux de la société affectée au secteur imposable. A cela s'ajoutent les impôts différés.

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

Résultat des opérations (ou FFO - Funds from operations)

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

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

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

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

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

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

2.4.4 Capacité d'autofinancement (Cashflows totaux)

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

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

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

2.4.5 Nombre d'actions en circulation

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

2.4.6 Structure financière

2.4.6.1 Endettement

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

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

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

- 350 millions d'euros de dette bancaire d'une maturité de 3 ans (mise en place le 23 février 2012) rémunérée au taux de l'Euribor 3 mois + 225 bp
- 650 millions d'euros de financement obligataire d'une maturité de 7 ans rémunéré au taux fixe de 4,125%
Le 16 mars 2012, Mercialys a placé avec succès sa première émission obligataire. Prévues à l'origine pour un montant de 500 millions d'euros, cette émission a été sursouscrite 8 fois par une base diversifiée d'investisseurs européens. Cette émission permet à Mercialys de bénéficier de ressources à long-terme à un coût attractif.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les deux autres covenants contractuels sont également respectés :

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

2.4.6.2 Evolution des capitaux propres

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

- Paiement d'une distribution exceptionnelle de 10,87 euros/action : - 998,8 millions d'euros
- Paiement du solde du dividende au titre de l'exercice 2011 de 0,67 euros/action : -61,6 millions d'euros
- Paiement d'un acompte sur dividende au titre de l'exercice 2012 de 0,25 euros/action : -23,0 millions d'euros
- Résultat de l'exercice 2012 : +143,5 millions d'euros
- Opérations sur actions propres : -2,6 millions d'euros

2.4.6.3 Distributions

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

- une distribution exceptionnelle de 10,87 euros par action incluant principalement un remboursement de prime d'apport (10,24 euros par action³¹)
- un solde du dividende 2011 de 0,67 euro par action³²

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

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

³¹ Le différentiel de 0,63 euro par action était éligible à hauteur de 0,0396 euro par action à la réfaction de 40%.

³² Montant du dividende 2011 = 1,21 euro par action dont un acompte de 0,54 euro par action versé en septembre 2011, soit un solde du dividende 2011 de 0,67 euro par action (dont 0,0049 euro par action était éligible à la réfaction de 40%) versé au 1^{er} semestre 2012

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

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

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

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

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

2.4.7 Variations de périmètre et expertises du patrimoine immobilier

Livraisons du programme Esprit Voisin

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

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

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

En 2010 et 2011, le programme Esprit Voisin est entré dans une phase intensive avec 18 projets livrés sur deux ans (7 en 2010 et 11 en 2011).

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

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

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

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

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

Cessions d'actifs

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

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

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

A ce montant s'ajoutent des offres fermes d'acquisitions et des compléments de prix pour un montant total de 240 millions d'euros actes en main³³ se décomposant en :

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

Au total, les cessions actées ou sous offre ferme portent sur 22 centres commerciaux (Angoulême, Annecy Arcal'Oz, Auxerre, Avignon Cap Sud, Brive centre-ville, Dijon Chenove, Geispolsheim, Larmor, Les Sables d'Olonne, Limoges, Lons le Saunier, Montpellier Gange, Montauban, Paris St Didier, St André de Cubzac, St Etienne La Ricamarie, Torcy Monchanin, Toulouse Basso Combo, Troyes Barberey, Valence2, Villenave d'Ornon et Villefranche), 1 extension cédée en VEFA (Bordeaux-Pessac) et 24 lots isolés (galerie de services, cafétérias, bureaux). Les loyers bruts de ces actifs hors extension de Bordeaux Pessac représentent 25,8 millions d'euros en année pleine.

Expertises et variations de périmètre

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

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

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

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

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

La valeur du portefeuille s'inscrit donc en baisse de -3,0% sur 12 mois (et en hausse de +2,4% à périmètre constant³⁴).

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

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

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

³³ Inclut des compléments de prix estimatifs d'un montant de 17 millions d'euros sur les lots vacants

³⁴ Sites constants en surface

	Taux de capitalisation moyen** 31/12/2012	Taux de capitalisation moyen** 30/06/2012	Taux de capitalisation moyen** 31/12/2011
Grands centres régionaux et commerciaux	5,6%	5,4%	5,4%
Centres locaux de proximité	6,5%	6,5%	6,5%
Ensemble du portefeuille*	5,85%	5,8%	5,8%

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

(**) Y compris extensions en cours de réalisation acquises en 2009

Le tableau suivant présente la répartition du portefeuille immobilier de Mercialys en termes de valeur vénale et de surface locative brute par catégorie de site au 31 décembre 2012, ainsi que les loyers d'expertise correspondants :

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

(1) GSA, GSS, cafétérias indépendantes, autres (galeries de services, supérettes)

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)

2.4.8 Calcul de l'actif net réévalué

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

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

Calcul de l'ANR (en millions d'euros)	31/12/2012	30/06/2012	Proforma 31/12/2011 ³⁵	31/12/2011
Capitaux propres consolidés	737,9	663,7	681,1	1 679,9
Réintégration des produits et charges à étaler	8,6	9,4	13,0	13,0
Plus-values latentes sur actifs	996,4	1 077,6	998,7	998,7
Valeur vénale actualisée droits inclus	2 561,1	2 716,4	2 639,9	2 639,9
Valeur nette comptable consolidée	-1 564,8	-1 638,9	-1 641,2	-1 641,2
Actif net réévalué en valeur de remplacement	1 742,9	1 750,7	1 692,8	2 691,6
Par action (Euro)	18,94	19,02	18,40	29,25
Droits	-135,4	-144,8	-140,4	-140,4
Valeur vénale actualisée hors droits	2 425,7	2 571,6	2 499,5	2 499,5
Actif net réévalué en valeur de liquidation	1 607,5	1 605,9	1 552,4	2 551,2
Par action (Euro)	17,47	17,45	16,87	27,72

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

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

³⁵ ANR 2011 retraité de la distribution exceptionnelle de 10,87 euros par action versée au 1^{er} semestre 2012

2.5 Evénements postérieurs à la clôture de la période

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

Par ailleurs, lors de sa séance du 13 février 2013, le Conseil d'administration a procédé aux nominations suivantes³⁶ :

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

2.6 Perspectives

2.6.1 Perspectives d'investissements

Programme de développement Esprit Voisin

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

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

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

Nouvelle Convention de Partenariat

Le Conseil d'administration de Mercialys du 22 juin 2012 a approuvé une nouvelle Convention de Partenariat qui préserve les grands équilibres de la Convention d'origine³⁷. Le principe fondamental de la Convention de partenariat selon lequel Casino développe et mène un pipeline de projets que Mercialys acquiert pour nourrir sa croissance, a été préservé dans la nouvelle Convention de Partenariat aux mêmes conditions financières.

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

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

> Dans le cadre de la nouvelle Convention, Casino et Mercialys s'engagent réciproquement en amont sur un pipeline de projets offrant une visibilité suffisante.

Casino développe : à ce jour, 23 projets sont concernés pour un montant de l'ordre de 250 millions d'euros.

D'autres projets viendront ultérieurement compléter ces engagements en fonction de leur degré d'avancement.

> Casino n'engagera les travaux qu'une fois la commande réitérée par Mercialys, réitération qui interviendra après obtention définitive des autorisations et précommercialisation des projets au minimum à un seuil de 60% (en % des loyers prévisionnels – baux signés).

> Mercialys dispose d'une clause d'exclusivité sur le pipeline Casino (droit de premier refus pour les projets développés par Casino). En contrepartie, Mercialys ne pourra développer un centre commercial neuf concurrent d'un site à l'enseigne Casino ou affilié sans l'accord de Casino.

> La durée du partenariat est prolongée d'un an. Alors que la précédente Convention arrivait à échéance le 31 décembre 2014, la nouvelle Convention viendra à échéance au 31 décembre 2015 avec la possibilité d'une discussion entre les parties en 2014 pour une prorogation au-delà. La nouvelle Convention continuera à produire ses effets au-delà pour tout projet qui sera 'validé' au sens de la Convention avant le 31 décembre 2015.

³⁶ Se référer au communiqué de presse publié par la Société le 13 février 2013

³⁷ Cf communiqué de presse publié par la Société le 26 juin 2012

> Le prix d'acquisition des projets développés par Casino sera déterminé, comme précédemment, sur la base d'un taux de capitalisation des loyers défini selon une matrice - mise à jour semestriellement en fonction de l'évolution des taux d'expertise du patrimoine de Mercialys - et des loyers prévisionnels du projet. Comme précédemment, le prix d'acquisition sera versé par Mercialys lors de la livraison effective du site.

> Le principe du partage à 50/50 de l'upside/downside est maintenu pour tenir compte des conditions effectives auxquelles les actifs seront commercialisés. Ainsi, s'il existe un différentiel positif ou négatif ('upside' / 'downside') entre les loyers effectifs résultant de la commercialisation et des loyers prévus à l'origine, le prix sera ajusté, à la hausse ou à la baisse, de 50% de la différence ainsi constatée.

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

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

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 m ²)	6,3%	6,9%	6,9%	7,3%	6,0%
Centres locaux de proximité (de 5 000 à 20 000 m ²)	6,8%	7,3%	7,3%	7,7%	6,4%
Autres actifs (< 5000 m ²)	7,3%	7,7%	7,7%	8,4%	6,9%

Programme de cessions d'actifs

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

Comme annoncé le 9 février 2012, le recentrage du portefeuille sur des actifs adaptés au concept de *Foncière Commerçante* (par leur maturité ou leur taille) a conduit au lancement d'un programme de cessions exceptionnel en 2012: 47 actifs ont été cédés ou font l'objet d'une offre ferme, ce qui représente 472³⁸ millions d'euros, actes en main.

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

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

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

(1) GSA, GSS, cafétérias indépendantes, autres (galeries de services, supérettes)

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)

³⁸ Incluant des compléments de prix estimatifs d'un montant de 17 millions d'euros sur les lots vacants

2.6.2 Perspectives en matière d'activité

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

- La société recentre son portefeuille sur les actifs les plus solides et les plus adaptés à sa nouvelle stratégie de *Foncière commerçante*,
- Elle poursuit sa dynamique de création de valeur portée par la croissance organique (extraction du potentiel de réversion) et par le développement des projets L'Esprit Voisin qui permettent d'accroître la taille critique des centres en mettant en œuvre un asset management ciblé et intensif,
- Elle lance les premiers pilotes *Foncière Commerçante* sur 8 centres en 2012 auxquels devraient s'ajouter 9 centres supplémentaires en 2013,
- Elle met en place des partenariats permettant le développement d'activités pour compte de tiers (asset management, commercialisation et conseil),
- Elle optimise le rendement offert par la mise en place d'un effet de levier raisonnable avec une dette financière d'un milliard d'euros,
- Elle développe seule ou en partenariat des activités retail sélectives permettant de renforcer l'offre sur les centres en apportant une source de revenus complémentaires.

A terme, les moteurs de croissance de Mercialys devraient s'organiser autour de trois pôles :

- son cœur de métier de foncière qui vise à créer de la valeur sur son portefeuille au travers de l'extraction du potentiel de réversion et des développements Esprit Voisin,
- le développement de partenariats en prenant des participations minoritaires dans des fonds d'actifs matures. Mercialys sera l'opérateur de ces fonds, ce qui lui permettra de bénéficier de revenus complémentaires et d'optimiser le rendement de ses fonds propres investis améliorés par les honoraires perçus et l'effet de levier mis en place dans les fonds qui s'ajoute à celui de Mercialys,
- les participations *Foncière Commerçante* : il s'agit de tirer parti du positionnement hyperlocal de Mercialys pour accompagner les locataires dans le développement de leur activité et de compléter l'offre de nos centres en développant de nouvelles activités commerciales en propre ou avec un partenaire.

2013 sera une année marquée par :

- une croissance organique toujours soutenue : le Management a pour objectif une croissance organique des loyers facturés 2013 d'1,5 point au-dessus de l'indexation.
- une performance opérationnelle toujours élevée avec un ratio d'EBITDA / Revenus locatifs qui devrait rester supérieur à 84% en 2013.
- un nombre sans précédent de projets L'Esprit Voisin mis en chantier en 2013 pour des livraisons programmées en 2014 et 2015. 4 livraisons de projets sont prévues en 2013. Les investissements attendus en 2013 représentent un montant de l'ordre de 80 millions d'euros.
- le développement d'activités de gestion pour compte de tiers qui devrait générer des honoraires d'asset management représentant un minimum de 0,25% de la GAV (valeur vénale) des actifs sous gestion et des honoraires de commercialisation.
- le déploiement du concept de *Foncière commerçante* : 17 centres devraient être déployés fin 2013.

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

2.7 Commentaires sur les résultats de la société-mère Mercialys SA

<i>en millions d'euros</i>	2012*	Exercice 2011*
Revenus locatifs	136,8	137,5
Résultat net	129,1	141,9

(*) Comptes sociaux

2.7.1 Activité de la société

Mercialys SA, société mère du Groupe Mercialys, est une société foncière ayant opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers cotées (S.I.I.C.). Elle détient 100 des 105 actifs commerciaux détenus par l'ensemble du Groupe Mercialys ainsi que des participations dans :

- des foncières filiales de la société (détenant 5 actifs commerciaux : Brest, Caserne de Bonne, Istres, Narbonne, Pau Lons et 5 extensions sur des sites existant : Annecy, Castres, Le Puy, Ste Marie et Fréjus),
- 2 sociétés de gestion : Mercialys Gestion et Corin Asset Management,
- 1 société acquise dans le cadre de l'opération d'apport réalisée au premier semestre 2009 portant sur un actif en développement sur un site déjà existant
- 1 société en charge d'un projet de promotion immobilière relatif à la construction d'une extension de galerie commerciale
- un OPCI créé en 2011.

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

2.7.2 Commentaire sur les comptes

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

La Société détenant la quasi totalité des sites commerciaux détenus par le Groupe Mercialys, il convient pour comprendre les principaux événements affectant l'activité 2012 de la Société de se référer aux commentaires de l'activité intégrés dans le rapport de gestion sur les comptes consolidés du Groupe Mercialys.

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

Le total du bilan au 31 décembre 2012 s'élève à 1 812,0 millions d'euros et inclut notamment

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

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

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

- Paiement d'une distribution exceptionnelle de 10,87 euros/action : - 998,8 millions d'euros
- Paiement du solde du dividende au titre de l'exercice 2011 de 0,67 euros/action : -61,6 millions d'euros
- Paiement d'un acompte sur dividende au titre de l'exercice 2012 de 0,25 euros/action : -23,0 millions d'euros
- Résultat de l'exercice 2012 : +129,1 millions d'euros

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

<u>Au 31/12/2012</u>	De 1 à 30 jours avant échéance	De 31 à 60 jours avant échéance	De 61 à 90 jours avant échéance	> à 91 jours avant échéance	Echues	Total
Dettes fournisseurs et comptes rattachés						10 877
<i>Dettes fournisseurs</i>	4 865	1 658	-	-	565	7 089
<i>Factures non parvenues</i>						3 789
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés						4 145
<i>Dettes fournisseurs d'immobilisations</i>	350	19	-	-	328	698
<i>Factures non parvenues</i>						3 447

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